NORDVIK

Bagnsstrondi 246

3 soverom | 119 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bagnsstrondi

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Vedlegg
40	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.04.2026









Nøkkelinformasjon

UNIK MULIGHET - veiløst småbruk med lang strandlinje, bolig og anneks, naust og jaktrett ved naturskjønne Osafjorden!

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 630,-**
Totalpris	**3 332 630,-**
BRA-i	**119 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

UNIK EIENDOM MED STOR TOMT OG FLERE BYGNINGER - IDYLLISK OG USJENERT I ULVIK

Bagnstrondi gir deg en sjelden mulighet til å sikre deg et fristed helt utenfor allfarvei. Eiendommen består av tre matrikkelenheter med variert terreng, lang strandlinje mot Osafjorden og et tun med velholdt enebolig og anneks. Her får du et sted preget av stillhet, naturopplevelser og sjelefred.

Høydepunkter:

- Rolig og tilbaketrukket beliggenhet med adkomst via båt
- Våningshus, anneks, naust og kai
- Variert eiendom med skog, beite og eldre kulturlandskap
- Jaktrettigheter med flere årlige fellingsløyver for hjort
- Relativt kort båttur til Ulvik sentrum med servicetilbud

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
37-0148/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bagnsstrondi 246, 5730 ULVIK
Gnr 33, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 34, bnr 6 (ideell andel 1/1) / Gnr 34, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Ulvik kommune

Selger
Andreas Hamre

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 352 330,- (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
1989

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 120 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Vindfang, kjøkken, rom tilrettelagt for fremtidig baderom, stue m/trapp, mellomgang, 2 soverom
Total BRA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Loftstue med trapp og soverom.
Total BRA: 20 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Vindfang, vedbod, bod, bad/vaskerom
Total BRA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Loftstue med trapp og soverom.
Total BRA: 18 kvm.

Naust
1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Naustet er ikke oppmål, etterslep på vedlikehold.
Total BRA: 1 kvm.

Parkering
Eiendommen disponerer ikke egen parkering.

Modernisering og påkostninger
Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2001 med overspenningsvern og nye hovedsikringer.
- Ny strømmåler og tilsyn av elektriker er utført.

OVERFLATER OG BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- Yttergang ble pusset opp i 2020.
- Hytten og annekset ble beiset i 2013, deler av hytten ble

også beiset i 2022.
- Utvendig overflatebehandling av kledning er i hovedsak fra byggeår.

UTOMHUS
- Det er lagt nytt dekke på bryggen i 2019.

Opplysningene er gitt av selger og er ikke nærmere kontrollert av megler. Kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrig salgsdokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at ny måler ble installert, og det ble utført tilsyn av elektriker, men det foreligger ingen samsvarserklæring.

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 avløpet til vaskemaskinen muligens er tett, og rør i dusjen ble lagt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Selger har opplyst at eiendommen har egen brønn.

FEIL OG MANGLER

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 ovn på aneks ikke fungerer, og at pipen ikke er fungerende.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Selger har opplyst at det foreligger takstverdi fra 2025.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Helge Fjellro AS;

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

Boligen og annekset er oppført i tre over grunnmur.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet, med unntak av oppvaskemaskin, vil være en del av handelen

Selger tar med seg det han måtte ønske fra eiendommen hva gjelder utstyr, inventar, møblering, innbo, med mer. Dette gjelder også det som måtte være på eiendommen av gamle gjenstander, utstyr med mer. Ytterligere tømming og rengjøring av bygningene vil ikke forekomme.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Peisovn inaust, bolighus og anneks, ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 930 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene for eiendommen utgjør for inneværende år et årlig beløp på 574 kr. Dette beløpet dekker avgifter for feiing og tilsyn.

Renovasjonsavgiften faktureres separat av Bir Voss Hardanger. For informasjon om gjeldende renovasjonsavgift, bes interessenter kontakte Bir Voss Hardanger direkte.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 90369012

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 000 000 kvm (Eiertomt)
Eiendommens eksakte areal og grenseforløp er ikke endelig fastsatt gjennom oppmålingsforretning, skylddelingsforretning eller oppdaterte kart. Oppgitt areal bygger derfor ikke på nyere, offentlig dokumentasjon, men et anslag/beregning etter beste evne.

Tilgjengelig grunnlag er et jordskifte fra 2001 knyttet til jaktfelt i området. I dette jordskiftet fremgår samlet areal for området, samt en prosentvis fordeling mellom de enkelte gårds- og bruksnumrene. Det fremgår videre at prosentfordelingen er basert på arealgrunnlag, hvor både innmark, utmark og fellesarealer er vektet likt, og hvor fellesarealer er fordelt forholdsmessig på de enkelte gårdsbrukene.

På bakgrunn av dette er det lagt til grunn et samlet areal for jaktområdet på ca. 9 150 dekar. Eiendommene som inngår i salget (gnr. 33 bnr. 1 samt gnr. 34 bnr. 6 og 7) har i henhold til jordskiftet en samlet andel på 26,5 % av dette jaktfeltet.

Ved å anvende denne prosentandelen forholdsmessig på det totale arealet, er eiendommens samlede areal anslått til ca. 2 400–2 450 dekar.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at dette inkluderer en forholdsmessig andel av fellesarealer som inngår i jordskiftet. Dersom man isolerer areal utenom oppgitte fellesarealer, vil et grovt anslag kunne ligge i størrelsesorden ca. 1 000 - 1 500 dekar, basert på samme beregningsprinsipp og selgers egne vurderinger.

Oppgitt areal må anses som et omtrentlig anslag, og må ikke oppfattes som eksakt eller rettslig bindende arealangivelse. Det vil forekomme avvik som følge av blant annet avrundinger i prosentgrunnlaget, historiske forhold, informasjonsgrunnlaget og manglende grenseavklaringer ved en oppmåling av eiendommen.

Kjøper oppfordres til å foreta egne undersøkelser, herunder eventuell oppmåling, dersom eksakt areal eller grenseforløp er av betydning.

Eiendommen er en landbrukseiendom med eiet tomt. Eiendommen er opprinnelig opprettet ved annen eldre deling. Arealet er ikke funnet oppgitt i tilgjengelig dokumentasjon.

Tomten fremstår som en stor og variert landbrukseiendom fordelt på innmark, beite, skog og utmark. Eiendommen har lang strandlinje mot Osafjorden, og terrenget er dels brattlendt med partier som strekker seg fra sjøen og opp mot fjellgrunn.

Området er preget av eldre driftsform og lite inngrep de siste tiårene, noe som gir rom for både skjøtsel, fritidsbruk og eventuell utvikling innenfor gjeldende rammer. Tomten gir også tilgang til både jakt og fiske, og har høy naturverdi.

Selger opplyser at det tilhører nausttomt til eiendommen lenger inne i Osafjorden, tomten skal være merket i terrenget og relativt enkel å finne. Ligger ved elveosen til Bagnselvi.

Det er to registrerte kulturminner på eiendommen. Hvorvidt de ligger på eiendommene som skal selges eller på Bagnsstrondi i sin helhet er uvisst grunnet uklare grenseforhold. Se digitale kart.

Adkomst
Via båt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sjelden og skjermet beliggenhet ved Osafjorden i Ulvik kommune, og nås kun med båt. Her er du omgitt av storslått vestnorsk natur - med fjord, skog og fjell som nærmeste naboer - og en stillhet som sjelden finnes i dagens hverdag. Terrenget er variert og dels brattlendt, og området gir en ekteføIt opplevelse av det tradisjonelle kulturlandskapet i Hardanger.

Bagnstrondi ligger utenfor allfarvei, og er et ideelt valg for deg som søker ro, avskjerming og nærhet til naturen. Her ligger alt til rette for jakt, fiske, rekreasjon og et enkelt liv tett på naturen.

Ulvik sentrum ligger ca. 6 km unna i luftlinje, og nås enkelt med båt. Her finner du blant annet daglegvarebutikk, kafé, skule, barnehage, lege, bank og bensinstasjon. Ulvik byr også på eit rikt kulturliv, med festivalar, gallerier og lokale produsentar som bidrar til ei levande og inkluderande bygd.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest / brukstillatelse

ENEBOLIG

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen. Det betyr at det ikke foreligger

dokumentasjon på at eiendommen lovlig kan tas i bruk. Eiendommen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det er funnet byggemeldte tegninger datert 5. september 1984. Det er avvik i godkjente byggetegninger og faktisk innredning. Dette gjelder etablering av ett ekstra soverom i 1.etasje. På godkjente byggetegninger er andre etasje tegnet inn med å vise trappeadkomst fra 1.etasje og på fasadetegningene med at det er tegnet inn vinduer. Selv plantegninger av 2.etasje har ikke megler mottatt.

ANNEKS

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for annekset. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at annekset lovlig kan tas i bruk. Annekset er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det er funnet byggemeldte tegninger datert 9. mai 1994. I 1. etasje er rom som i godkjente tegninger er angitt som bod i dag tatt i bruk som baderom. I 2.etasje er det etablert ett ekstra soverom. Det er ikke funnet dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt.

NAUST

For naust foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at naust lovlig kan tas i bruk. Det er ikke funnet godkjente byggemeldte tegninger for naust, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk nausts ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

ELDRE DRIFTSBYGNING

For eldre driftsbygning foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at eldre driftsbygning lovlig kan tas i bruk. Det er ikke funnet godkjente byggemeldte tegninger for eldre driftsbygning, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk eldre driftsbygnings ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

UTHUS

For uthuset foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at uthuset lovlig kan tas i bruk. Det er ikke funnet godkjente byggemeldte tegninger for uthuset, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk uthusets ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Naust, eldre driftsbygning og uthus er oppført før 1965 og dagens plan og bygningslov.

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

Vei, vann og avløp
Vei; det er ikke vei frem til eiendommen:
Vann: innlagt vann fra privat brønn/kilde på eiendommen
Avløp: utedo og gråvann til terreng via ledninger. Det er ikke søkt om utslippsløyve, det vil være for ny eiers ansvar, regning å risiko å søke avløp godkjent. Et eventuelt avsalg på søknad vil ikke få innvirkning på kjøpesum.

Regulerings- og arealplaner
Regulerings- og arealplaner

Opplysningene om regulerings- og arealplanstatus er hentet fra offentlig informasjon og selgers opplysninger.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanen. Arealformålet er LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er ikke opplyst om pågående planarbeid som berører eiendommen.

Kjøper anbefales å kontrollere reguleringsplaner, kommuneplan og eventuelle pågående planprosesser hos kommunen.

Boplikt
Kommunen opplyser at på generell basis får alle eiere på Bagnsstrondi fritak fra boplikt, men det må søkes fritak.

Driveplikt
Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives. Ulvik Herad opplyser at man kan søke fritak fra driveplikten.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: JA

Dette innebærer at kommunen etter søknad skal vurdere om kjøper får tillatelse til å kjøpe eiendommen.

Kommunen skal i konsesjonsbehandlingen vurdere §9 første ledd nr. 2-5:
-om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
- om erververen anses skikket til å drive eiendommen,
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

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

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

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

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

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

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

Etter gjeldende regelverk skal det foretas priskontroll ved konsesjonsbehandlingen for bebygget eiendom med brukbare bygninger når dyrket mark er over 35 dekar/eller eiendommen har mer enn 500 dekar produktiv skog, og når salgssummen er over kr. 3 500 000,-. Selger har generelt ansvar og risiko for at salgssummen godkjennes av kommunen, men tar forbehold om at han kan trekke salget dersom den salgssummen som er avtalt ikke blir godkjent. Hvorvidt Ulvik Herad vurderer eiendommen å ha mer enn 500 dekar produktiv skog eller ikke er ukjent for megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter
4620/33/1

04.10.1879 - Dokumentnr: 901143 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

29.05.1890 - Dokumentnr: 900069 - Rettsbok
Bestemmelse om beiterett
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

18.03.1905 - Dokumentnr: 900120 - Utskifting
vedr avløsningsforetning vedr gnr 35 bnr 3
Med flere bestemmelser
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

16.06.1906 - Dokumentnr: 900153 - Utskifting
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

06.04.1921 - Dokumentnr: 900116 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om beiterett
Bestemmelse om vannrett
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

18.01.1943 - Dokumentnr: 50 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
best vedr løypestreng
Med flere bestemmelser
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

27.01.1944 - Dokumentnr: 67 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

02.11.1965 - Dokumentnr: 1418 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet gjelder en avtale om rett til å framføre og vedlikeholde elektriske kraftlinjer over en bestemt eiendom. Det dreier seg om en servitutt som gir kraftleverandøren rett til å ha stolper, ledninger og tilhørende utstyr stående på eiendommen. Dette innebærer også rett til å ta seg fram til anlegget for inspeksjon og vedlikehold. Dokumentet er tinglyst og følger eiendommen som en heftelse.

12.06.1970 - Dokumentnr: 713 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Gjelder denne registerenheten med flere
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet gjelder etablering og bruk av "jordbruksvegen Bangstrond Bryggja - Haugen".

01.09.1971 - Dokumentnr: 1407 - Føderåd
RETTIGHETSHAVER: UTNE KATRINA OG ANDREAS
VISSE RETTIGHETER I FLG SKJØTE
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er gammel skjøte fra Andreas Utne, født 03.01.1915 hvor han skjøter over eiendommen til sin sønn Oddmund Utne født 01.12.1946. I skjøtet fremkommer det at den andre sønnen til Andreas, Jon Asle Utne, født 05.08.1949 får rett til å ta seg ut tømmer til et hus(hvorvidt denne retten er benyttet er ukjent for megler. Videre har Andreas Utne rett til rikelig med ovnsved, rett på fritt husvære til seg og konen sin så lenge de lever.

02.05.1973 - Dokumentnr: 743 - Erklæring/avtale
vedr tømmervelteplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet beskriver enigheten rundt tømmervelteplass i skogsvegen på Bagnstrond.

18.06.1997 - Dokumentnr: 1568 - Jordskifte
SAK 1/1992 HOLKESVIK - HÅHEIM M.FL.
Grensegang på austsida av Osafjorden mellom felleseiga Bagnstronda og Håheim
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette dokumentet gjelder en jordskiftesak, altså en offentlig prosess for å omorganisere eiendomsgrenser og bruksretter mellom flere eiendommer. Hensikten er å gjøre bruken av eiendommene mer praktisk og formålstjenlig. Dokumentet beskriver hvilke eiendommer som er berørt, og hvilke endringer som er gjort, for eksempel nye grenser, bruksordninger, rettigheter eller fellesareal.

01.02.2001 - Dokumentnr: 215 - Jordskifte
Jordskiftesak nr. 5/1994: Holkesvik.
Bruksordning/Rettsutgreiing vedk. stølsområda Taumaset/Hellås.
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette dokumentet gjelder en jordskiftesak fra 2001, hvor eiendomsgrenser og jaktrettigheter mellom flere eiendommer er blitt endret og formalisert gjennom domstolen. Målet med jordskiftet er å gjøre eiendomsforholdene mer hensiktsmessige for bruk, drift eller tilgang.

Dokumentnr: 900846 - Opprettelse av matrikkelenheten
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

16.04.1921 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4620 Gnr:33 Bnr:6
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

28.12.1940 - Dokumentnr: 683 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4620 Gnr:33 Bnr:8
Dokumentet er skyldskifte og grensegang for fradelingen av gnr. 33 bnr. 8.

25.05.1943 - Dokumentnr: 389 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4620 Gnr:33 Bnr:9
Dokumentet er skyldskifte og grensegang for fradelingen av gnr. 33 bnr. 9

4620/34/6:

18.10.1836 - Dokumentnr: 900038 - Utskifting
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

29.05.1890 - Dokumentnr: 900073 - Rettsbok
Bestemmelse om beiterett
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

07.11.1903 - Dokumentnr: 900133 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
vedr ksogskifteforretning
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

18.03.1905 - Dokumentnr: 900126 - Utskifting
vedr Hellåås
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

16.06.1906 - Dokumentnr: 900159 - Utskifting
vedr Hellåås
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

12.06.1907 - Dokumentnr: 900117 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4620 Gnr:34 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:4620 Gnr:34 Bnr:9
Bestemmelse om naustplass
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

01.04.1952 - Dokumentnr: 308 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er skjøte hvor Nils Skår solgte gnr. 34 bnr. 6 og 7 til Livsforsikringsselskapet Hyga. Her fremkommer det at selgerens nøst og rett ti nøst-tomt ved sjøen på Endre Bangsnes eiendom følger med i salget. Untatt fra salget er selet på heimstølen Hedlås.

11.01.1955 - Dokumentnr: 31 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte for Holkasvik si inn- og utmark.

09.12.1955 - Dokumentnr: 1248 - Erklæring/avtale vedr togbanne
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet beskriver at oppsitterne på Bagne ber Ulvik Herad søke om statstilskudd til taubane fra den nye dampskipskaien på Bagnstrond til Bagne. Oppsitterne tok på seg 1/4 av kostnadene og ga fri grunn til endestasjob, selve taubanen og turvende stltter på deres eiendom. Oppsitterne tok også på seg vedlikeholdet av taubanen.

11.11.1959 - Dokumentnr: 1448 - Bestemmelse om veg vedr Togbane
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet beskriver enighet rundt endestasjon for taubanen til Bagne samt oppslagsplass for tømmer.

06.01.1968 - Dokumentnr: 44 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Dokumentet gjelder skjøte/overdrafelse av gnr. 34 bnr. 6 og 7 fra Ulvik Herad til Andreas Utne. Eiendommen inkluderer også rett til nausttomt ved sjøen. Unntatt fra handelen er andel i heimstølen Hedlås. Det følger med rettigheter knyttet til vannressurser i Døgno, samtidig som eier har plikt til å medvirke dersom kommunen senere ønsker å skille ut eller overta disse rettighetene. I tillegg ble det stilt krav om bygging av skogsvei til eiendommen etter nærmere bestemte standarder, med en frist fra tidspunktet skjøtet ble opprettet.

24.01.2005 - Dokumentnr: 174 - Jordskifte
SAK 13/1996 BAGNE
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er jordskifte som gjelder lokalisering og ny oppmerking av grensene vedrørende nausttomt.

Dokumentnr: 900851 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

06.10.1881 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4620 Gnr:34 Bnr:7
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

15.06.1907 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4620 Gnr:34 Bnr:8
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

11.10.1913 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4620 Gnr:34 Bnr:12
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

15.10.1921 - Dokumentnr: 900057 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4620 Gnr:34 Bnr:13
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

01.04.1952 - Dokumentnr: 900005 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 34 bnr 14
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

15.06.1907 - Dokumentnr: 900118 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4620 Gnr:34 Bnr:8
Bestemmelse om naustplass
Megler har ikke lykkes i å innhente dokumentet fra Digitalarkivet.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Flere av bygningene er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger opplyser at eiendommen har egen støl på Hellås og felles støl på Taumasete. Stand på eventuelle bygninger, eksakt plassering med mer er usikkert for megler.

HJORTEJAKT OG JAKTRETTER:
Eiendommen inngår i Bagnstrond jaktfelt, hvor det de senere årene har vært en positiv utvikling i tildelte kvoter. Jaktfeltet fikk tildelt 16 dyr i 2025, og tilsvarende nivå forventes fremover.

For den aktuelle eiendommen har ble det i fjor tildelt 5 fellingsløyver, som er det høyeste nivået som er registrert så langt. Det opplyses at det trolig blir 5 løyver i 2026 også. Tildelingen skjer etter fastsatte fordelingsnøkler i jaktfeltet, og det må påregnes at ett av disse dyrene tilfaller annen grunneier enkelte år (ca. hvert 20. dyr).

Løyvene er kategoriserte (kalv, ungdyr, bukk mv.), noe som sikrer en balansert forvaltning av bestanden. Basert på tidligere uttak, hvor hovedvekten har vært på kalv og mindre dyr, forventes det også tildeling av større dyr fremover.

Det er jaktrett både på innmark og utmark innenfor jaktfeltets grenser. Grunneier står fritt til å benytte jakten selv eller leie ut retten mot vederlag. Fellingsavgift betales av grunneier.

Opplysningene er basert på dialog med valdleder i jaktfeltet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtagelse gjennomføres normalt innen 3 uker etter endelig konsesjonvedtak

Før eiedommen 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.

Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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:
Provisjon: 3,00% av salgssum - estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 166 350,- 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 6. april 2026

Megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

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

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).

Bagnsstrondi 246

Skoler

Brakanes barne- og ungdomsskul...	7 km
138 elever, 11 klasser	
Hjeltnes vidaregåande skule	6.2 km
66 elever, 5 klasser	
Voss gymnas	30.7 km
370 elever	

Sport

Holmen idrettsanlegg	6.9 km
Brakanes skule & Ulvik fleirbr...	7 km
Ulvik treningssenter	7 km
Aktiv Granvin	11.7 km

Offentlig transport

Sogndal lufthavn Haukåsen	73.4 km
Mjølfjell stasjon	21.5 km
Linje R40	
Hetleneset	3.3 km
Linje 945	
Bergen Flesland	96.5 km

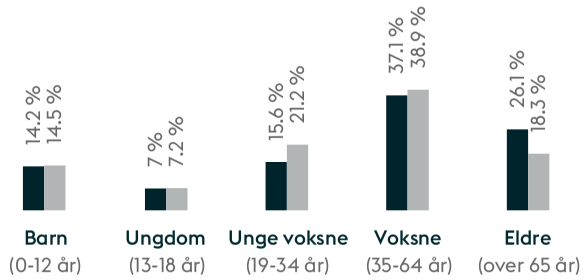
Barnehager

Ulvik barnehage (1-5 år)	7.5 km
39 barn	
Modnen barnehage (1-5 år)	9.2 km
51 barn	
Tueteigen barnehage (1-5 år)	11.4 km
64 barn	

Dagligvare

Coop Prix Ulvik	7 km
Coop Prix Eidfjord	8.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kommune: Ulvik	1 051	648
Norge	5 425 412	2 654 586

Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Ulvik	7 km
Coop Prix Eidfjord	8.7 km



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

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsverdi
3 250 000

Bagnsstrondi 246, 5730 ULVIK

ULVIK kommune

gnr/bnr 33/1, 34/6, 34/7



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 05.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19948-1256 **Referansenummer:** VE5260

Autorisert foretak: Takstingeniør Helge Fjellro AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Fjellro **Vår ref:** Helge Fjellro

Gyldig rapport
05.04.2026

Rapportansvarlig



Helge Fjellro
Uavhengig Takstingeniør
post@helgefjellro.no
411 40 500

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført bolighus i 1985 - 86 uten innlagt vann. Oppført på gammel grunnmur i 1,5 etasjer, gammel tømra er beholdt. Anneks/ uthus oppført i ca. 1998 jfr. årstall på bereder. Her er det innlagt baderom og teknisk rom/vaskerom. I tillegg er det gang og vedhus i 1. etasje. I 2 etasje er det loftstue og soverom. Denne bygningen er ikke registrert i eiendomsregistret med bygningsnummer eller bygningsbenevnelse.
Gammel løe der det er ny vegg i gavl etter at deler av løen er revet. Bygningen er i dårlig stand og ar begrenset verdi. Gammel frittstående silo murt i betongstein. Eldre uthus i dårlig stand.
Relativt stor naustbygning med naustrom, innredet med oppholdsrom og 2 soverom i 1. etasje.
Trekaien er oppgradert i senere år.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jakt og fiske			500 000
Andre verdier/rettigheter			300 000
Driftsbygninger			160 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 700 000
Eiendommens totale verdi			**3 660 000**

I sammendrag over eiendommen er skogen vurdert som lite drivverdig ut over verdi til eget hushold til ved.

Kommentar

Takstprinsipper:
Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.
For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.
Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Helge Fjellro har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen "BOLSTAD". Helge Fjellro omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med et generasjonsskifte og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
20.10.2025	12:00	14:00	Helge Fjellro	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4620 ULVIK	33	1	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bagnsstrondi 246
Hjemmelshaver
Hamre Andreas

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4620 ULVIK	34	6	0	m²	Eiendomsverdi	Eiet

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4620 ULVIK	34	7	0	m²	Eiendomsverdi	Eiet

Arealgrunnlag



Arealet på eiendommen er usikkert. Viser til skriv fra Hordaland Landbruksselskap den 29.05.1968: Gnr.: 33, Bnr,: 1, BOLSTAD, skyld mark 3,17 i Ulvik. "iendommen har eit totalareal på omlag 635 da. Innmarka har eit areal på omlag 35 da., derav 2 da. dyrka med omlag 15 da tilplanta med 20 år gamle frukttre.
Garden ligg i ei stripe langs fjorden, omlag 100 m breit, jorda er grunnlendt moldjord og hellar mot vest og til syd. Mesteparten av den dyrka jorda kan dyrkast med 4-hjulstraktor" Sitat slut

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen XNAVNX ligger - ifølge kart på hjemmesidene til XXX kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Ingen odel.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et

fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

I dette område ilegger ikke Ulvik Kommune boplikt etter § 11 i konsesjonslova.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ingen

Kommentar til grunnboksbladet

Rettighetshavere til eiendomsrett
2020/3524594-1/200 22.12.2020 21:00 HEFTELSER HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Gave Hamre Andreas F.NR: 060302***** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER

Pengeheftelser
1971/1407-2/52 01.09.1971
FØDERÅD RETTIGHETSHAVER: UTNE KATRINA OG ANDREAS VISSE RETTIGHETER I FLG SKJØTE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. Kan slettes.

Servitutter i eiendomsrett
1879/901143-1/52
04.10.1879 Grensegangsak

1890/900069-1/52 Rettsbok
29.05.1890 Bestemmelse om beiterett

1905/900120-1/52 Utskifting
18.03.1905 vedr avløsningsforetning vedr gnr 35 bnr 3 Med flere bestemmelser

1906/900153-1/52 UTSKIFTING
16.06.1906

1921/900116-1/52 BESTEMMELSE OM GJERDE
06.04.1921 Bestemmelse om beiterett Bestemmelse om vannrett

1943/50-1/52 BESTEMMELSE OM VEG
18.01.1943 Bestemmelse om vannrett best vedr løypestreng Med flere bestemmelser

1944/67-1/52 ERKLÆRING/AVTALE
27.01.1944 Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/1418-1/52 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
02.11.1965 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/713-1/52 BESTEMMELSE OM VEG
12.06.1970 Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/743-1/52 ERKLÆRING/AVTALE
02.05.1973 vedr tømmervelteplass Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/1568-1/52 JORDSKIFTE
18.06.1997 SAK 1/1992 HOLKESVIK - HÅHEIM M.FL. Grensegang på austsida av Osafjorden mellom felleseiga Bagnstronda og Håheim GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/215-1/52 JORDSKIFTE
01.02.2001 Jordskiftesak nr. 5/1994: Holkesvik.
Bruksordning/Rettsutgreiing vedk. stølsområda Taumaset/Hellås. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Viser til meglers fullstendig utskrift av grunnboka. Viktig at kjøpere setter seg godt inn i dokumenter vedrørende eiendommen

Kårrettigheter

Ingen.

Generelt om eiendommen

Ras og skred ☑ Ja ☐ Nei

KP Faresone
Type fare:
Ras- og skredfare

Kulturminner ☑ Ja ☐ Nei

Sefrakregistrering Løe, feriehus, ytre Bolstad og skomaker/treverksted (uthus

Flom ☐ Ja ☑ Nei

Kvikkleire ☐ Ja ☑ Nei

Naturtyper ☐ Ja ☑ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter ☐ Ja ☑ Nei

Andre forhold ☑ Ja ☐ Nei

I alle kartdata er alle eiendommene (se kart) samlet under ett, under Uregistrert jordsameie. Totalarealet er i flg. NIBIOs Gårdskart på 12 007,6 Dekar. En vet at det er solgt ut noe areal fra annen eiendom. Arealet er neppe ajourført i Gårdskart.
Eiendommene er:
32/1-3
33/1-6
34/1-13, 15 - 16.
Teigen er i flg Gprdskart pr 26.11.2025 registrert med 2 teiger.
3,4 daa fulldyrka jord
1 daa overflatedyrka jord
192 daa innmarksbeite
1 463,8 daa skog inkl. myr, særs høy bonitet
3 797,6 daa skog inkl. myr, høy bonitet
2 379 daa skog inkl. myr, middels bonitet
704,8 daa skog inkl. myr, lav bonitet
2 315,4 daa uproduktiv skog
133 daa myr,
947,6 daa skrin fastmark
og 69,4 daa samfengt
Totalt 12 007,6 dekar.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Bolstad, adresse Bagnstrondi 246. Nordvestvendt område. Bagnstrondi er en veiløs og spredtbygd område. Avhengig av båt for å komme dit.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andre verdier	300 000
Sum andre verdier/rettigheter	**300 000**

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord		
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		
Uproduktiv skog		
Myr		
Åpen jorddekt fastmark		
Åpen grunnlendt fastmark		
Bebygd, vann, bre		
Ikke klassifisert		
Sum		

Opplysningkilder, beskrivelse

Innmarka har vært i bruk som beite, men har ikke vært vedlikehold ut over det. I rettsbok Voss jordskifterett saknr.: 5/1994 - Holkesvik. Innmarka har eit areal på omlag 35 da(1968).

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Opplysningskilder, beskrivelse

Jord og skog er satt inn i skjema for å synliggjøre at det har verdi. Det er en del storvokst Gran - og lauvskog. Kostnaden med utvirkning er stor slik at verdien forblir på rot og eventuelt til ved på bruket. En kjøper bør ikke legge vekt på skogverdien i taksten.

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0	**Verdi pr. daa**	60	**Sum verdi**	Kr. 0
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	0,0	30	0		
Skog av middels bonitet					
Skog av lav bonitet					
Sum	**0,0**		**0**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 0**
Innestående skogfondkonto	0,0			**Totalverdi skog og utmark:**	**Kr. 0**

Opplysningskilder, beskrivelse

I flg. Hordaland Landbrukssalskap/fylkeslandbruksstyre datert 29.05.1968 har eiendommen skogmark fordelt på 2 teiger. på totalareal på omlag 600 da. derav 450 da produktiv med 1/2 - halv- part medels og låg bonitet. Det er planta omlag 15.000 gran dei siste 25 åra(NB! før 1968) på 38 da. Elles er det noko glissen furuskog. I dag må skogen for det meste løypast fram o.s.v.
En har ikke beregnet verdi på skogen i taksten. Ligger slik til at kostnaden ved uttak og transport er større enn rotnetto. Verdien ligger først og fremst til eget bruk på gården.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 20 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 500 000

Opplysningkilder, beskrivelse

I rettsbok Voss jordskifterett saknr.: 5/1994 - Holkesvik. Grunnlag for fastsetting av skyld: Bolstad Gnr.: 33 Gml. skyld 72 mrk. 23,6 %. Bolstad 33/1-6.
Fordeling kvar gard, utifrå avgrensningar på dok. 44. Areal tilhøyrande Bolstad = 2100 da. Fellesareaqlet utgjer 36,3 % av totalarealet. Fellesareal fordel etter skyld. Gnr.: 33, 23,6 %, eller 784 da. Resultat for kvar gard vert etter dette slik: Bolstad - gnr.: 33: 2 100 + 784= 2 884 eller 31,5 %.
På Bolstad var det tre gml. bruk med løpenr. 98, 99a og 99b. L. nr 99a var like stort som 99a og 99b til samman.
Omregna til bruksstruktur vert det slik: Gml. 1 nr 98 er gnr. 33/1 (inkl. 33/6). Skyld= 36 mrk., eller 15,75 %.
Ved prosentrekning er det ikkje skilt mellom innmark og utmark og alt areal er vekta likt. Prosentane går berre på kor stor del kvar gard har av arealet.

Vedtekter for Bagnstrond jaktfelt i Osafjorden viltlag (Osa Hjortevald) Fastsette i jordskiftesak 5/1994 - Holkesvik.
Medlemskap/andelsfordeling/tildeling i Bagnstrond jaktfelt(vald).
Rekkefølje for tildeling. Hovedtildeling + undertildeling. Bolstad 32 %. Gnr./bnr.: 33/1 Oddmund Utne: 15,5 %. Dyr 1, 3, 5 o.s.v. 33/6, eier A. og M. Bolstad: 0,5 %: Bnr.: 6 Dyr 20, 40 o.s.v. Viser eller til rettsbøker/jordskifte.
Det er opplyst at eiendommen hadde fellingsløyve på 5 dyr i 2025.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

Fra byggeår

Vedlikehold

Beskrivelse

Grunnmur av betong og gråstein. Betong fra 1980 - tallet, opprinnelig gråsteinsmur med kjeller under. Krypkjeller er ikke besiktiget av takstmann grunnet manglende tilgang på befaringsdagen.
Se ellers tilstandsrapport.



Bruksareal BRA m²							
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	20			20		3	23
1. etasje	55			55			55
Jordkjeller						5	5
SUM	**75**					**8**	**83**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, soverom		

1. etasje	Vindfang, kjøkken, tilrettelagt for baderom, stue m/trapp, mellomgang, 2 soverom		
Jordkjeller	Bod		

Kommentar

Gulvareal kjeller er ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Sidebygning



Anvendelse

Anneks og vedhus.

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Fra byggeår.

Vedlikehold

Beskrivelse

Se tilstandsrapport



Bruksareal BRA m²							
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	18			18		13	31
Etasje	26			26		2	28
SUM	**44**					**15**	**59**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue/soverom m/trapp, soverom		
Etasje	Gang, bod/vedbod, teknisk rom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Driftsbygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Naust/anneks

Byggeår

Kommentar

Eldre naust/anneks

Areal (BTA)

28

Kommentar til areal

Areal er målt 1. etasje. Varierende takhøyde i naust.

Standard

Eldre standard

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur av gråstein og betong. Oppført av reisverk kledd med eldre tre-kledning saltak tekket med skifer. Enkel dør, vinduer med enkle ruter i trekarmer. Elementpipe slemmet over tak. Lite naust nede med plass til 2 små båter. 1. etasje er innredet med oppholdsrom og 2 soverom. Belegg og malte tregulv, plater og panel på vegger, malt tak. Stedvis store skeivheter som normalt er i eldre bygninger. I oppholdsrom er det skader etter fukt. Det er montert vedovn, eldre enkel innredning med hybelkomfyr. Innredningen og overflater fra antatt 1970 - tallet. Ubehandlet pipe. En må påregne kostnader med oppgradering av bygningen.
Naustrom var fylt med materialer på befaringstidspunktet. Eldre doble dører i front.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Annet



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Areal (BTA)
50

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Ny tekking og kledning på en vegg i ca. 2005-2006. Resten av bygningen er i relativt dårlig stand.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Annet



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	24,0
SUM BTA	**24**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Oppført av reisverk som er kledd med trekledning på gråsteinsmur, saltak tekket med plater. Store setninger i grunnmuren. Bygningen er i dårlig stand. Det haster med å redde bygningen. En har ikke beregnet noen teknisk verdi på bygningen.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 240 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 430 000
Sum Teknisk verdi - Fritidsbolig	**Kr.**	**2 000 000**
Sidebygning		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 550 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 120 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 750 000
Sum Teknisk verdi - Sidebygning	**Kr.**	**700 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**2 700 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Naust	650 000	4	6	150 000
Annet	900 000	1	1	10 000
Annet	430 000	0	0	
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**160 000**

Markedsvurdering

Bagnstrondi ligger i et område med begrenset tilgjengelighet, hvor adkomst kun er mulig med båt. Det foreligger ikke tilknytning til offentlig vann og avløp, og eiendommen er i dag nedlagt uten driftsaktivitet.

Adkomst med båt gjør eiendommen vanskelig tilgjengelig for ordinær transport og bygging.

Beliggenheten i kulturlandskap og ved sjø kan ha naturopplevelses- og fritidsverdi, men begrenser praktisk bruk for tradisjonelt landbruk eller boligformål.

Manglende vei, noe usikre signaler angående fremtidig strømleveranser til område er normalt kostnadsdrivere.

Flere bygninger på eiendommen er vurdert med liten teknisk, kondemnering eller totalrenovering, og dette vil ytterligere redusere markedsverdien.

Tradisjonell landbruksdrift er i praksis svært begrenset.

Potensialet ligger primært i fritidsbruk, båtturisme, småskala naturopplevelser eller bevaring av kulturlandskap.

Utvikling krever høy grad av egeninnsats eller investering, noe som begrenser målgruppen for kjøpere.

Forhøyet risiko grunnet begrenset tilgjengelighet, mangel på teknisk infrastruktur og behov for oppgradering og eller sanering av bygninger.

Natur- og miljøforhold kan gi ytterligere begrensninger, spesielt dersom eiendommen ligger i vernede eller sårbare områder.

Markedsverdien er lav sammenlignet med småbruk med ordinær adkomst og infrastruktur.
Den reflekterer:
* Eiendommens begrensede tilgjengelighet, manglende teknisk tilrettelegging
* Behov for omfattende investering for oppgradering
* Spesifikt brukspotensial (fritid, naturopplevelse, kulturlandskap)

Markedet vil primært bestå av kjøpere som verdsetter stillhet, rolig område, natur og unik beliggenhet, og som er villige til å påta seg betydelig egeninnsats eller investeringskostnader.

Kr 3 250 000

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

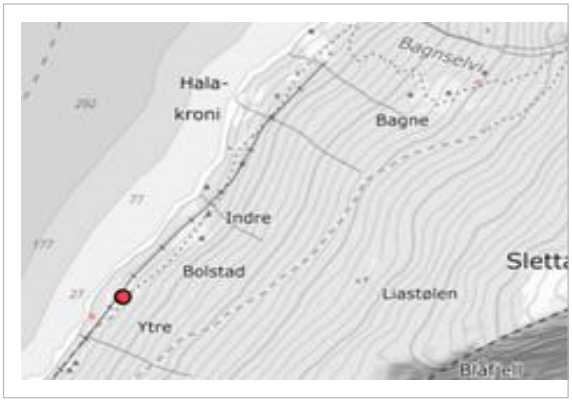
Andre bilder



Gnr/bnr.: 33/6 er i kart vedheng til 33/1, men har andre eiere.



Fellers arealkart fra NIBIOs Gårdskart.



33/1



Flyfoto innmark 2024

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

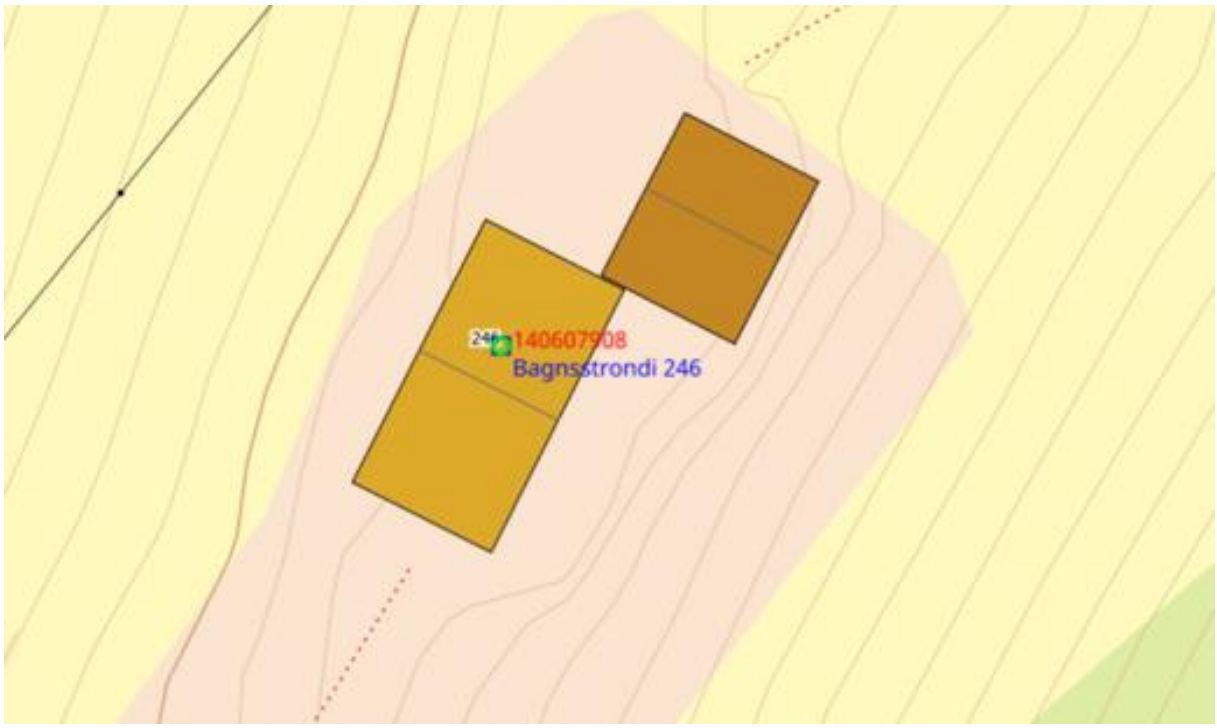
Sidebygning

Bagnsstrondi 246, 5730 ULVIK

ULVIK kommune

gnr. 33, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 26.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19948-1280 **Referansenummer:** LG5274

Foretak: Takstingeniør Helge Fjellro AS **Takstingeniør:** Helge Fjellro **Vår ref:** Helge Fjellro

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Begge bygg er fra byggeårene, bortsett fra utvendig vedlikehold i form av overflatebehandling av kledning er det meste fra byggeår. Bygningen fra 1989 har ikke innlagt vann, det er lagt gråvannsanlegg til terreng. Sidebygning har innlagt vann og avløp. I bakre del er det målt fukt i utforet treverk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

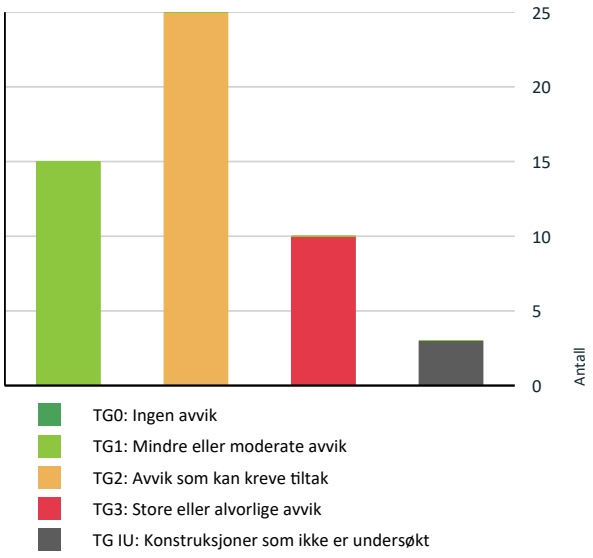
Sidebygning

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Bygningen er ikke registrert i eiendomsregistrert.

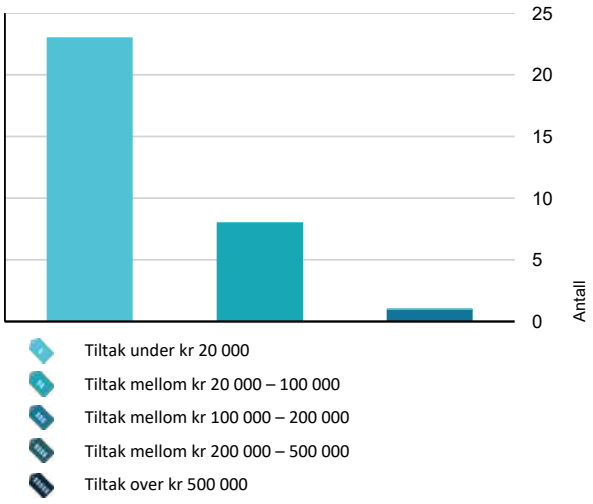
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Sidebygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1989

Standard
Delvis innebygd gammel lømmerkasse på gammel grunnmur og delvis ny ringmur fra 1980 - tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Flasset maling og rustdkadet plater.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

En anbefaler hyppigere ettersyn. Det anbefales maling som kan smøres direkte på rust for kortsiktig vedlikehold. På sikt kan det være fare for lekkasje.



Rustskadet plater

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av Aluminium fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag og nedløp er ikke funksjonsprøvd.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eiendommen er en fritidseiendom som utenom jakttiden benyttes i sommerhalvåret, liten konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende snøfangere og tilkomst pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Den gamle tømmerkassen er kledd inn og ikke synlig.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Stedvis kort avstand fra bakkenivå. Det ble målt fuktnivå i treverk i vindfang. Antar fukt fra grunnen eller p.g.a. kort avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er målt 16,3 %/vektprosent i svill i yttervegg i vindfang. Ingen synlig fukt eller synlige merker etter fukt. Ingen konsekvens på kort sikt, bør sjekkes ved jevnlig intervall.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Konstruksjonen er ikke synlig.

TG 2 Vinduer

2 - lags isolerglass i trekarmer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ett vindu på loft har punktert rute. Alder tilsier at flere ruter kan punktere. Punkterte ruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunna vær og lysforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

En punktert rute er et isolerglassvindu der tettheten mellom glasslagene har sviktet.

Isolerglass består vanligvis av to eller tre glasslag med en luft- eller gassfylling mellom.

Når ruten punkterer, lekker gass eller luft inn/ut, og fuktighet trenger inn i spalten.

Dette fører ofte til kondens eller dugg mellom glasslagene, som ikke kan tørkes bort fra innsiden. Vinduer fra denne tiden har harde pakninger som tetter dårlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Altandør med isolerglass, lakket entredør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdør er fuktskadet/malingsslitt. Gammel opprinnelig dør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper

Gammel opprinnelig steintrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trappen har store setninger, mangler sikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen bør rettes opp og det anbefales å montere rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Terrasse på terreng har skeivheter ut over dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Nyere belegg i vindfang. Fremtidig baderom har belegg på gulv, våtromsplater på vegger, panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i parkett i stue helle. Antar at parketten er lagt for tett mot vegger slik at det er lite gang ved temperaturendringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkle tiltaket er å fjerne listverk på en side og etabler større avstand mellom vegg og parkett. Mulig press over skaden kan øke muligheten for godt resultat. I ytterste konsekvens må det legges nytt gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Parkett ved plate under ovn.



Plastsluk og kant i dusjsone i rom tilrettelagt for bad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert 16 mm avvik på 2 m måleavstand, 25 mm gjennom hele rommet. Rommene var møblert slik at det er mulighet for større avvik uten at det har betydning ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Liten konsekvens ved dagens bruk

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Radon

I dette område er det usikker konsentrasjon av Radon. Når det krysses av for at det ikke er radonmålinger eller utført med radonsperre gis det automatisk TG: 2.

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: http://www.nrpa.no/radon/radon-iutleieboliger

Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Anbefaler at det måles etter Radon. Radon er en radioaktiv gass som kan skape helseproblemer, primært økt risiko for lungekreft. Langvarig eksponering for radon, spesielt i kombinasjon med røyking, kan øke risikoen for lungekreft. Radon er en naturlig forekommende gass som kan sive inn i bygninger og er derfor viktig å måle og redusere i boliger og arbeidsplasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan skape helseproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Usikker forekomst av Radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe, slemmet over tak. Vedovn i stue fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekker i pipe. Slemmet over tak med åoåehatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det er ikke opplyst om pålegg. En anbefaler heldekkende pipebeslag over tak. Hyppigere tilsyn av pipe i boligen. Sprekk i pipe bør sjekkes jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekk i pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt forhøyet fukt i trepanel i tak. Jordfukt fra grunnen av er normalt for en slik konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig sjekk av treverk. Dampsperre mot grunnen vil trolig redusere damptrykket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Krypkjeller

Ingen tilgang til krypkjeller. Krypkjeller er ventilert. Tilgang fra liten luke i muren. Må åpnes med verktøy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Luke til kryperom bør åpnes ved visning.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Åpen tretrapp uten håndløper og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Stor avstand mellom trinn og manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

En anbefaler håndløper langs trapp samt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Dørene er fra byggeår.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Heltre Furufronter, stålbeslag, nisje for komfyr. Det er ikke lagt inn vann på kjøkken, gråvann til terreng.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det skal være avtrekk/ventilator på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Skadekonsekvens er avhengig av bruken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Ikke nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er fra byggeår, ikke tilkoblet avløpsanlegg, gråvann til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved innleggelse av vann anbefales det å koble avløpsrør til septiktanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vinduer.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

40 A overspenningsvern/hovedsikringer, 3 x 13 A /(en som res), 3 x 16 A. Anlegget ble oppgradert i 2001.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001 Ikke kjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget. Det er til en hver tids eier som er ansvarlig for at anlegget er godkjent.

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegger. Takstmann er ikke fagmann på dette område. Alt arbeide er utført av fagmann.
Det anbefales en gjennomgang av el. fagmann.
Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.
Anbefaler beskyttelsesplater i skap.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukker i baderom.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det anbefales at nye eiere oppdaterer varslere og brannslokkeutstyr ved overtagelse av eiendommen.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Antar jord til fjellgrunn/steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen synlig drenering. Antar vurdert som unødvendig med drenering på denne type konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Jordfukt i kjeller vil trolig ikke bli bedre selv om en etablerer drenering. En må påregne jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og innmurt gråstein.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Gammel setning som har satt seg for lenge siden.



TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur mot terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er avvik:

Muren heller noe utover. Det er ingen rekkverk eller gjerde på muren.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelse anbefales. Det anbefales rekkverk på muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende sikring, muren har vært i bevegelse.

SIDEBYGNING



Byggeår
1998

Anvendelse
Anneks og vedhus

Standard
Fra byggeår

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av levetiden er passert. Med godt vedlikehold og ettersyn kan tekking vare i mange år enda.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales hyppigere kontroll, rust bør males over.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Stedvis rust i beslag og ender.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Antar at snøfangere er vurdert som unødvendig i og med at inngang er overbygd, samt lite bruk om vinteren.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Plattform for feier må monteres.

Tiltak bør sees i sammenheng med fremtidig bruk. Det er i dag fyringsforbud i pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Oppført av ubehandlet Leca og bindingsverk. Uisolert i vedbod.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Ubehandlet Lecamur delvis fylt inntil.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Fjerne gamle dekk og annet som ligger som fyllmasse. En bør isolere muren utvendig før ny grunnmursplast monteres. Risiko for kondens reduseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Limtre i møne, innekledd konstruksjon. Det er ikke registrert fukt ved fuktmåling rundt pipe på befaringsdagen. Åpent rundt pipe.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

2 vinduer på loft med 2 - lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Beiset utvendig og lakket innvendig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra byggeår, normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongplate på mark, oppbygging av gulv er ikke kjent. Etasjeskille av trebjelker.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normale skeivheter i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skeivhetene ansees å ha liten konsekvens.
Ved legging av nye gulv må leggebeskrivelse til leverandøren følges.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Radon

I dette område er det usikker konsentrasjon av Radon. Når det krysses av for at det ikke er radonmålinger eller utført med radonsperre gis det automatisk TG: 2-

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også:
http://www.nrpa.no/radon/radon-iutleieboliger
Selger opplyser at status for denne eiendommen er:
Det er/er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon er en radioaktiv gass som kan skape helseproblemer, primært økt risiko for lungekreft. Langvarig eksponering for radon, spesielt i kombinasjon med røyking, kan øke risikoen for lungekreft. Radon er en naturlig forekommende gass som kan sive inn i bygninger og er derfor viktig å måle og redusere i boliger og arbeidsplasser. Det anbefales å måle radon

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan skape helseproblemer, primært økt risiko for lungekreft. Langvarig eksponering for radon, spesielt i kombinasjon med røyking, kan øke risikoen for lungekreft. Radon er en naturlig forekommende gass som kan sive inn i bygninger og er derfor viktig å måle og redusere i boliger og arbeidsplasser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Stålpipe og Hanna Kvanmo peisovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist symptom på svekkelser/svikt i fundament til peis.

Det er fyringsforbud, manglende ferdigstilling.

Konsekvens/tiltak
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Viser til pålegg fra feiervesenet. En bør vurdere en mer rentbrennende ovn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Konstruksjonen er i dag regnes som risikokonstruksjon. I dag anbefales det å isolere muren utvendig, med fuktsperre utenfor isolasjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det er registrert forhøyet fukt. Årsak er trolig manglende fuktsikring av muren. En kan ikke utelukke fukt fra grunnen via kapillært opptrekk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Utvendige tiltak bør utføres før en gjør større tiltak innvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt i rammeverk nede ved gulv

TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler rekkverk på loft og manglende håndløpere på vegger. Årsak ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

På grunn av sikkerhetsrisiko anbefales det å utbedre avviket. Ved rehabilitering anbefales det å følge dagens krav til håndløper og rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Furu fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Vedbod i front. Fylt med ved slik at nærmere undersøkelse av rommet ikke var mulig.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er ikke bygd opp som våtrom ut over sluk og belegg på gulv med oppbrett på vegger. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, wc, servant, speil og lys over. Synlige vannrør av plastbelagt kobber.

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

Normal slitasje i forhold til alder. Det er konstruksjonen som ikke er anbefalt i dag. Beskrevet under rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak beskrevet under rom under terreng. Som førstehjelp kan en benytte en enkel avfukter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fukt i rammeverk



Ikke bygd opp som våtrom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert fukt i bakvegg og yttervegg.

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert fukt i konstruksjonen. Årsakssammenheng beskrevet i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Må sees i sammenheng med utvendige tilatak. Kostnader på slike tiltak kan variere betydelig i pris.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørene er fra byggeår. Vann fra brønn, vanntank/oppsamling under trapp av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ingen avvik ut over normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved rehahibilitering bør fagmann sjekke anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Ingen synlige tegn til skader. Avløp fra stålvask er tett. Takstmann har ikke undersøkt avløpsrør ut over synlige rør. Vann og avløppøpsrør er ikke funksjonstestet at takstmann. Viser også til egenerklæring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved rehabilitering må fagmann vurdere anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløp bør sjekkes nærmere av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Pumpe og trykktank.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Levetiden kan påvirkes av flere faktorer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Trykktank og pumpe bør ettersees av fagmann jevnlig. Liten konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

116 l bereder fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I 2014 kom det nye krav for tilkobling av bereder, fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Andre tiltak:

Bereder er på 2 KW, det anbefales tilkobling etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Synlig elektrisk anlegg. Skap med automatsikringer.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegger. Takstmann er ikke fagmann på dette område. Alt arbeide er utført av fagmann.
Det anbefales en gjennomgang av el. fagmann.
Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslokker og brannvarsler montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antar fjell og eller morene.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Ingen synlige tegn til funksjonell drenering eller fuktsikring. Målt fukt i innvendige rom mot terreng.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Muren er ikke tilfredsstillende fuktsikret. Fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.

I dag anbefales det utvendig isolering av grunnmuren, det må etableres tilfredstillende drenering og fuktsikring. Relativt lett tilkomst til bakmuren. Tung tilkomst med maskiner til område. Kostnaden kan også være høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Arbeid utvendig ikke ferdigstilt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av ubehandlet leca. Betongfundamenter er skjult konstruksjon uten mulighet å undersøke nærmere.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utett mur, sees i sammenheng med utvendig drenering, anbefaler å isolere hele muren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å pusse muren/minstekrav er slemming før muren isoleres og tilfylles

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Skrånet terreng. Ved tilfylling til grunnmur bør en tilrettelegge terreng og vurdere om mur er nødvendig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Septiktank og brønn er ikke nørmere undersøkt. Vannkvalitet er ikke opplyst om. Det er ikke opplyst om mangler med vann og avløp.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Det er opplyst om mulig tett rør fra stålvask.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.
• Vannkvalitet må dokumenteres

Vannkvalitet i brønn bør sjekkes jevnlig. Vann og avløpsrør bør sjekkes nærmere jevnlig av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Septiktank

Ikke nærmere undersøkt. I dette område er det ikke tilkomst for offentlig tømming. Det anbefales at fagmann sjekker anlegget jevnlig.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Annet



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2017

Standard

Vedlikehold

Annet



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

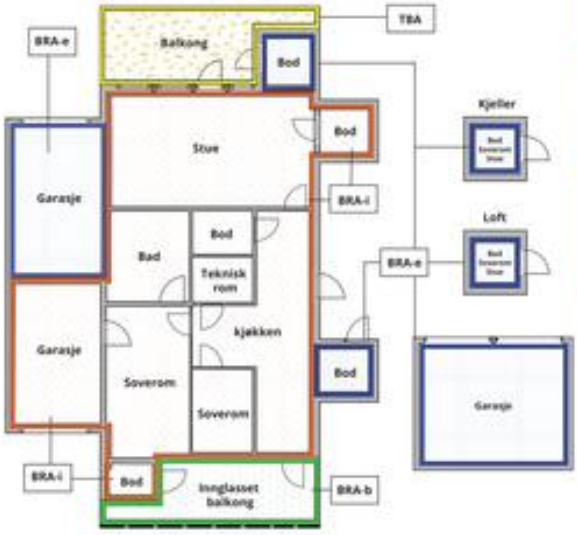
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	20			20		3	23
Etasje	55			55			55
Kjeller							
SUM	**75**					**3**	**78**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue m/trapp, soverom		
Etasje	Vindfang, kjøkken, tilrettelagt for fremtidig baderom, stue m/trapp, mellomgang, 2 soverom		
Kjeller	Jordkjeller		

Kommentar

Jordkjeller er ikke oppmålt. Takhøyde ca. 180 m og under.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Naust

Romfordeling

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

Sidebygning

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	18			18		13	31
Etasje	26			26		2	28
SUM	**44**					**15**	**59**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue m/trapp, soverom		
Etasje	Vindfang, vedbod, bod, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Bygningen er ikke registrert i eiendomsregistrert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Annet

Romfordeling

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

Annet

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	75	0
Naust	0	0
Sidebygning	44	0
Annet	0	0
Annet	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Helge Fjellro	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4620 ULVIK	33	1		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bagnsstrondi 246

Hjemmelshaver
Hamre Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rapporten er vedlegg til landbrukstakst. Se landbrukstakst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere b Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. olighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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
10. mars 2026

Oppdragsnummer
37-0148/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bagnsstrondi 246, 5730 ULVIK

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Andreas Hamre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2020

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: 90369012
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Ny måler og tilsyn av elektriker

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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: Muligens tett avløp til vaskemaskin. Lagt rør i dusjen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Egen brønn

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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: Ovn på aneks fungerer ikke. Ikke fungerende pipe

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger taktsverdi fra 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0148/25

enova

Energiattest



Adresse **Bagnsstrondi 246, 5730 ULVIK**	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270865**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **140607908**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **224,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 137 kWh**

Ambita Kundeservice

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Direkte innval:	Dato:
	24/133-93/K1-000/TRH		02.12.2025

Svar på bestilling fra Infoland 8877384

Meklarpakke gnr/bnr 33/1 Bagnstrondi 246, 5730 Ulvik

- Kartutsnitt
  - Sjå vedlegg.
- Eigedomsopplysningar / Matrikkelbrev
  - Sjå vedlegg.
- Godkjente bygningsteikningar
  - Sjå vedlagt teikningar av nokon bygg.
- Ferdigattest / midlertidig bruksløyve
  - Ulvik herad har ikkje dette i sitt arkiv**.**
- Restansar og legalpant
  - Det er ikkje registrert restansar eller legal pant**.**
- Kommunale avgifter og eigedomsskatt
  - For 2026 er årleg kommunal avgift til Ulvik herad kr 574,-
    I dette beløpet ligg avgifter for feiing/tilsyn.
  - Heradet fakturerer ikkje for eigedomsskatt.
  - Når det gjeld informasjon om renovasjonsavgift, må meklar kontakte Bir Voss Hardanger.

- Gjeldande regulering med bestemmelsar
  - Feltbetegnelse i kommuneplan: LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
  - Kommuneplans føresegner: https://www.ulvik.kommune.no/_f/p1/i59c6ff35-74a1-4eba-93f8-aae7f7022a92/3-arealdel-til-kommuneplanen.pdf
  - Plankart: Sjå vedlagt kartutsnitt.

- Veg, vassforsyning og avløpsforhold
  - Tilkomst med båt.
  - Privat vassforsyning og avløp med ukjent tilstand.
- Tilsyn pipe/eldstad
  - Tilsyn og feiing kvar 4 år.

Med helsing

Trond Helle
Leiar veg, vatn og avløp

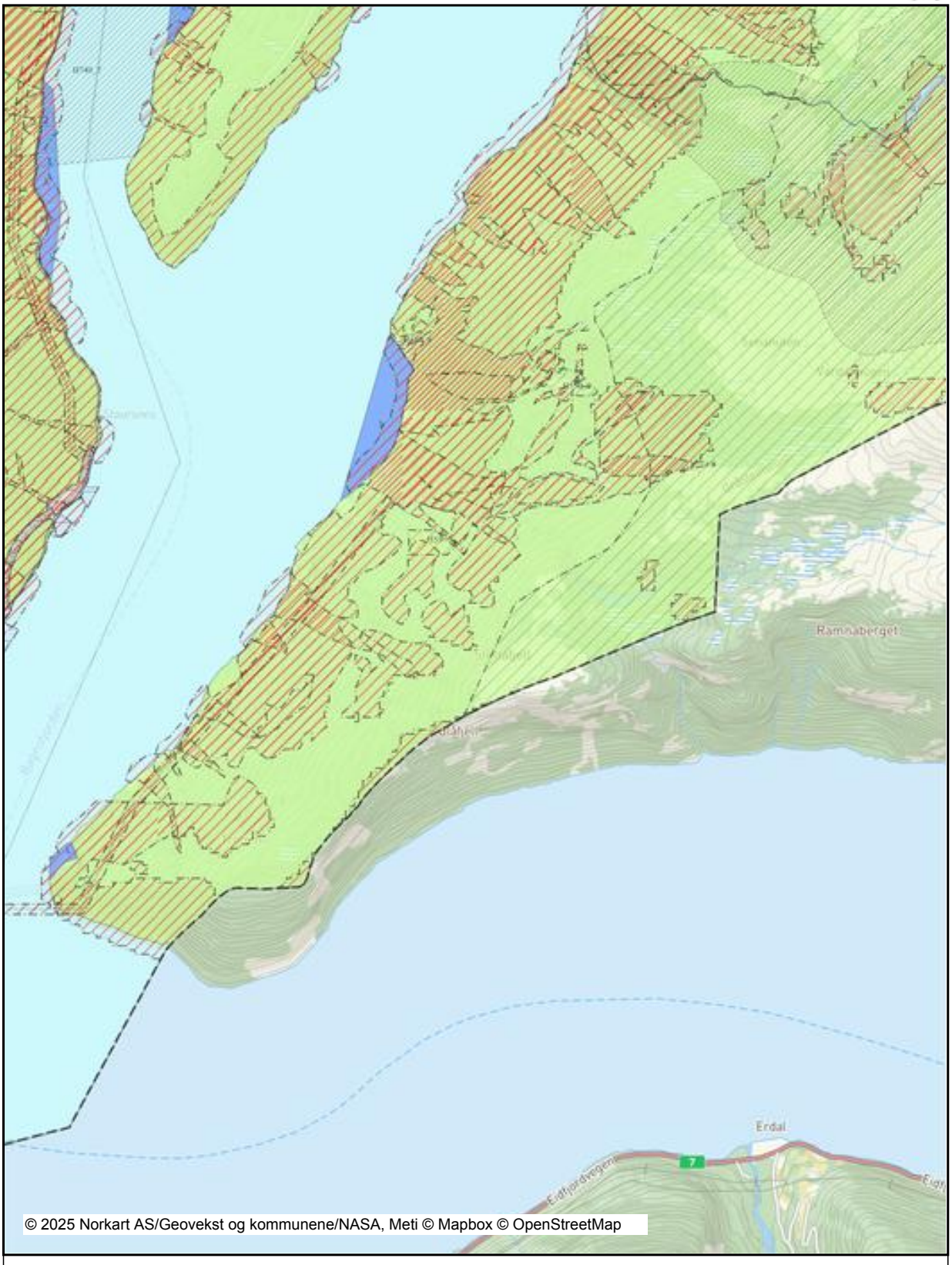
Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur.

Vedlegg

Plankart Bagnstrondi	231011
Kartutsnitt 31_1 Bagnstrondi	231013
Teikningar, vedhus og hovedhus	231012
Matrikkelbrev	231014

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.12.2025 Målestokk: 1:30000 Koordinatsystem: UTM 32N



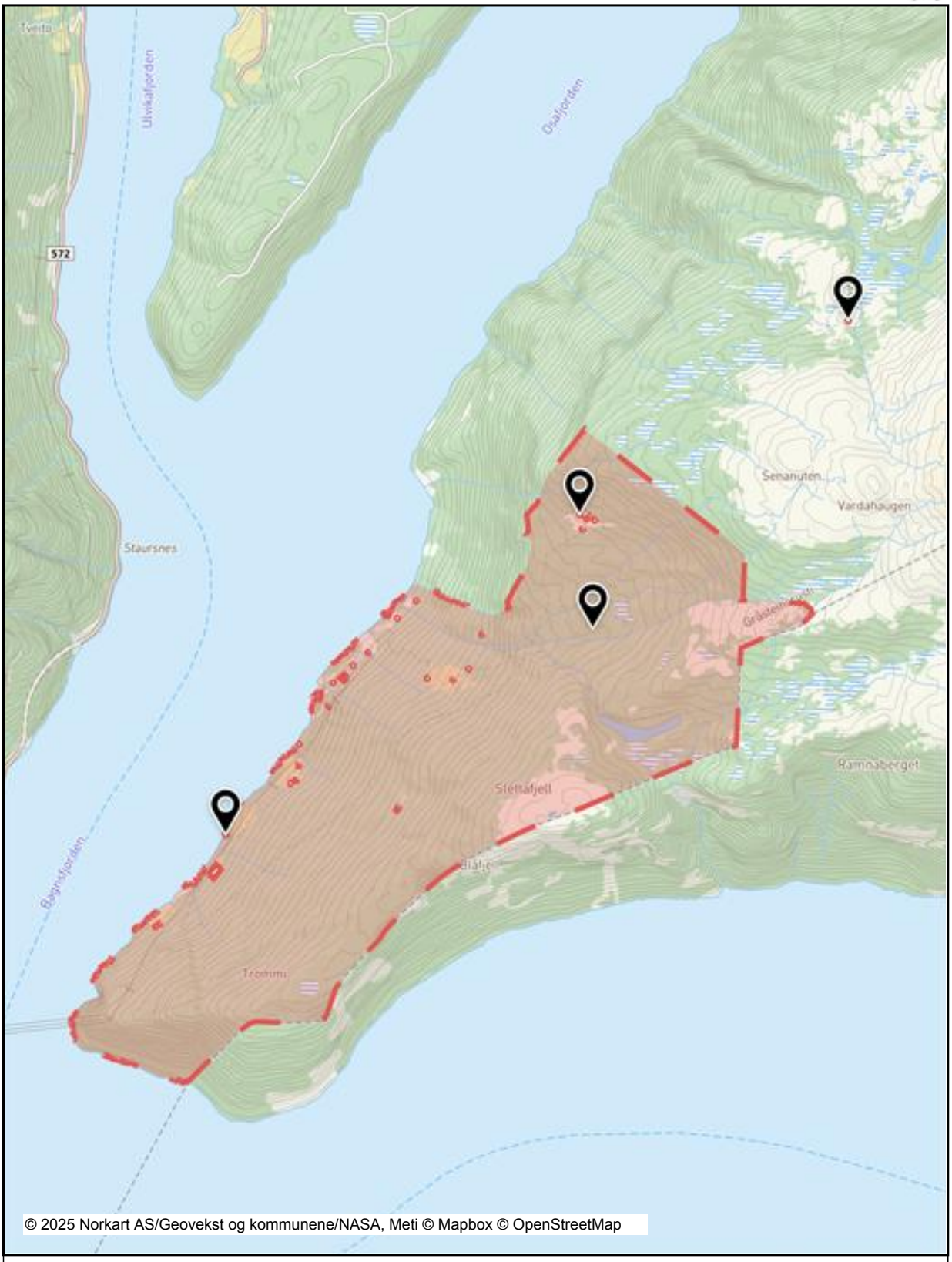
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

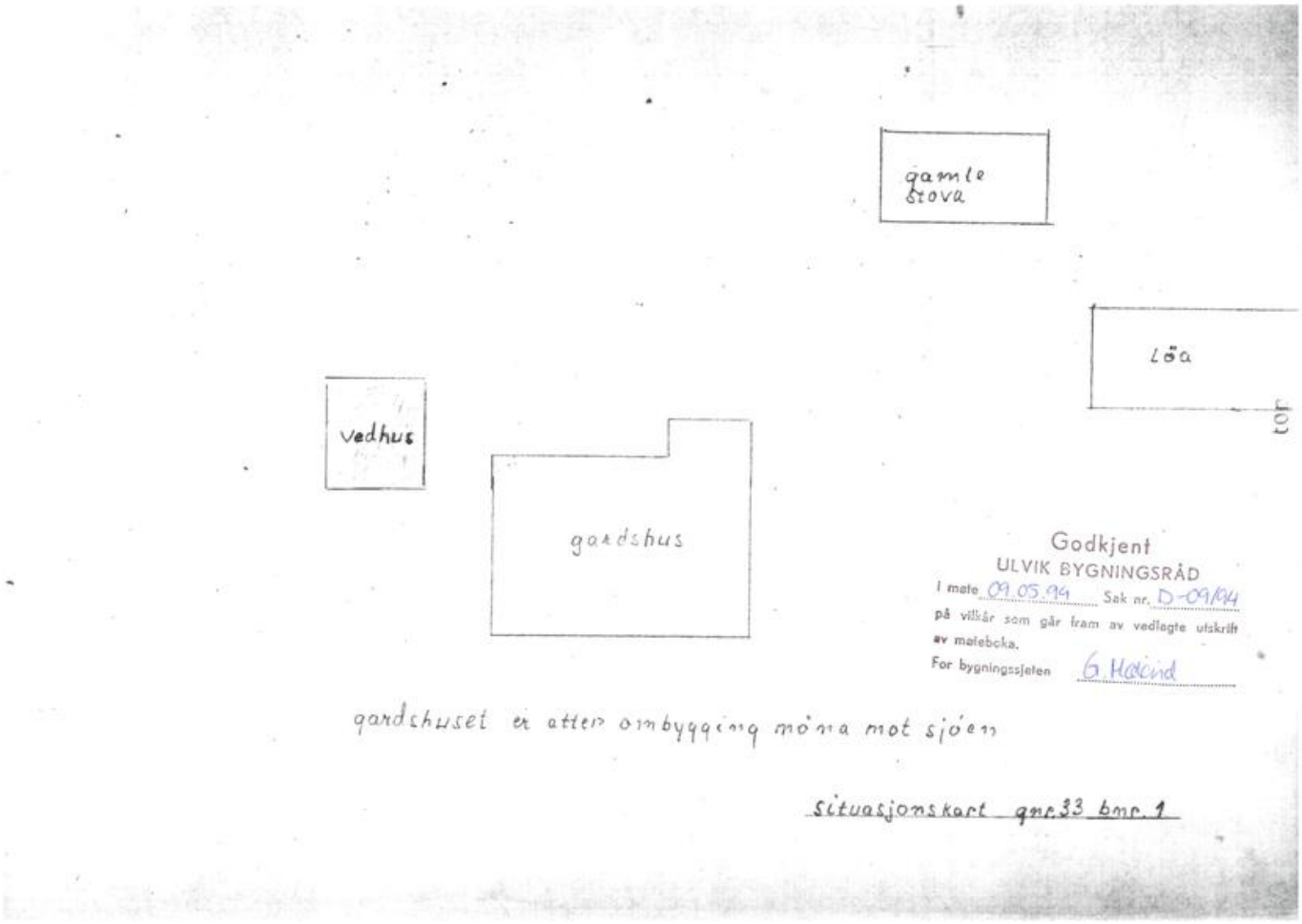


32/1-3,33/1-6,34/1-13,15-16

Dato: 02.12.2025 Målestokk: 1:30000 Koordinatsystem: UTM 32N



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.

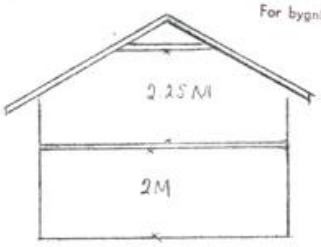


gardshuset er atten ombygging mòna mot sjøen

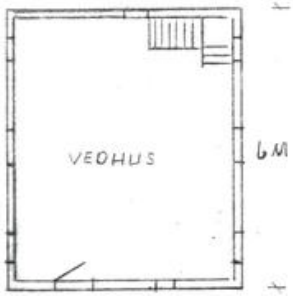
situasjonskart gnr. 33 bnr. 1

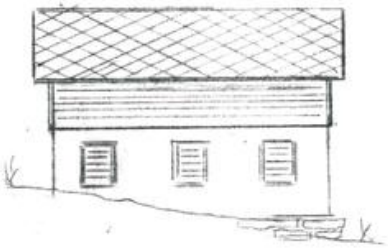
Godkjent
ULVIK BYGNINGSRÅD
i møte 09.05.94 Søk nr. D-09/94
på vilkår som går fram av vedlagte utskrift
av møteboka.
For bygningssjefen G. Haland









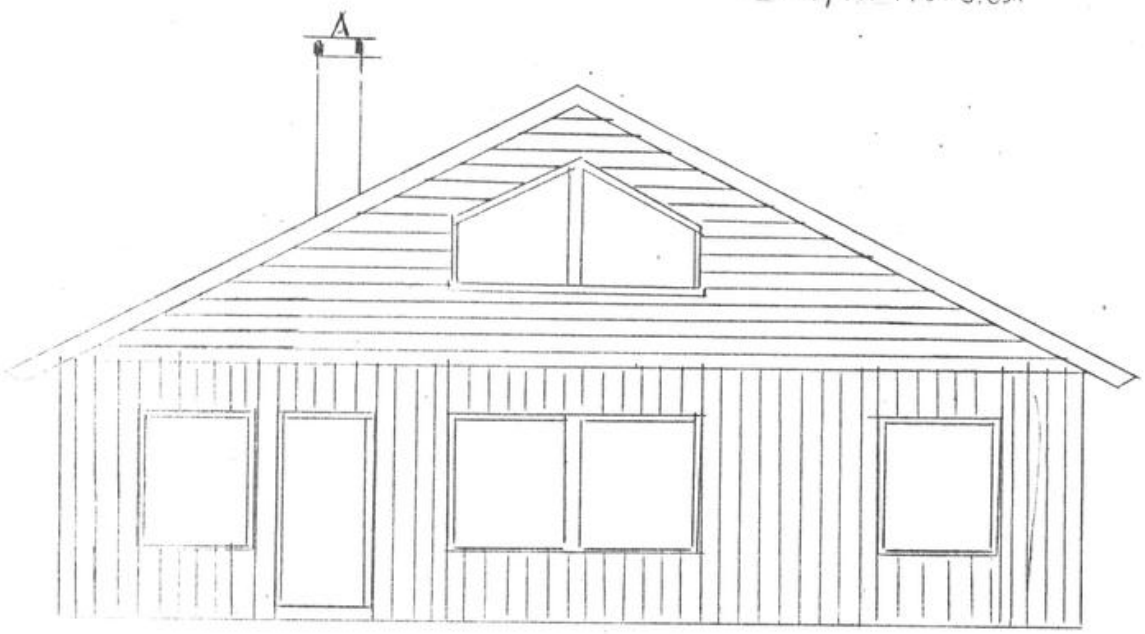




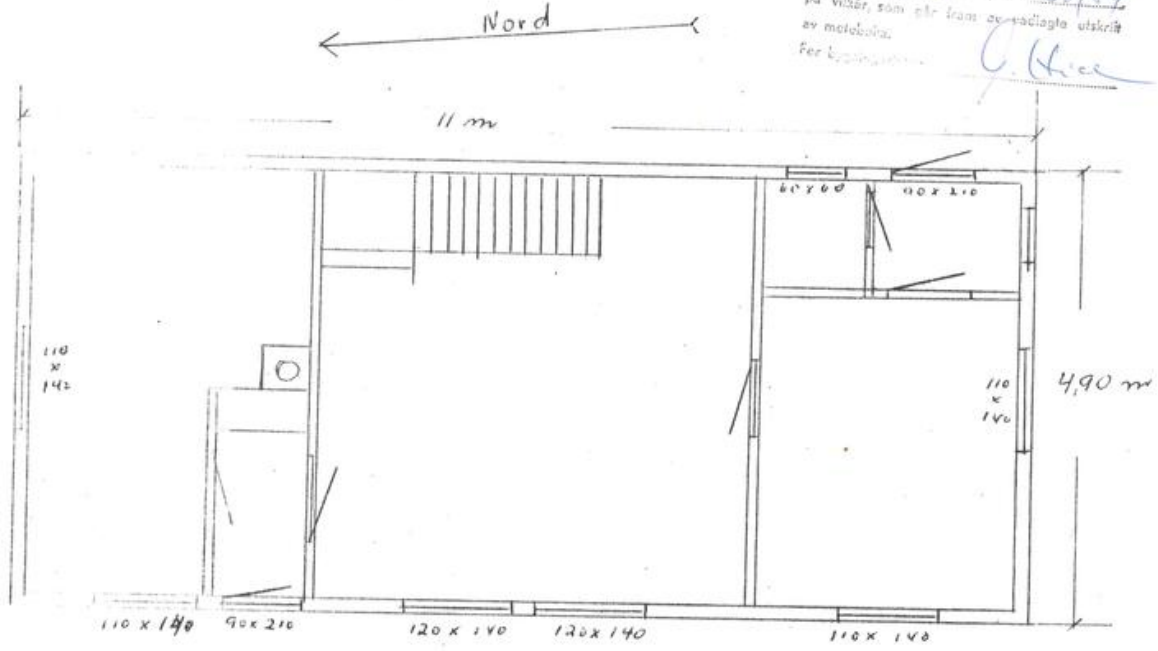
VEDHUS- VERKSTAD
FOR ODDMUND UTNE .
BANGSTRAND

VEST MOT SJØEN

Ombygging av noverande
bustadshus på gnr: 33 brm: 1
Eigar Oddmund Utne Bagnshand.
Dapril 1984 J. Osa



Godkjent
ULVIK BYGNINGSRÅD
I møte 5/9-84 Sak nr. 55/84
på vilkår, som står fram av vedlagte utskrift
av møteboka.
For byggingen



TINGLYST
- 1 FEB. 2001
VOSS
SORENSKRIVAREMBETE
DAGBOKNR.: 215

Tinglysingsutdrag av

Rettsbok

for

Voss jordskifterett

Sak nr. 5/1994-12.30

HOLKESVIK

Gnr. 35 m.fl. i Ulvik herad

Slutta 09.10.2000

Tinglyst på: Gnr. 32 bnr. 1 og 2
" 33 " 1,2,3,4,5 og 6
" 34 " 1,2,3,4,5,6,7,8,9,12 og 13
" 35 " 1,3 og 5

Doknr: 215 Tinglyst: 01.02.2001 Emb. 052
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettsbok

for

Voss jordskifterett

Den 23.05.97 vart jordskifterett sett i Ulvik fruktlager i Ulvik herad.

Rettformann: Jordskiftedommar Knut Skiple.

Jordskiftemeddommarar:
1. Ivar N. Nesheim, 5736 Granvin.
2. Johanna Erlien Brekke, 5736 Granvin.

Protokollførar: Avd. ing. Lars I. Kvarekval.

Sak nr.: 5/1994 - Holkesvik.

Partar:

.....

.....

Åshild Løvfall og Øyvind Holkesvik har kravd saka.

Alle eigedommane er i Ulvik kommune.

Saka gjeld: Bruksordning/rettsutgreiing vedk. stølsområda Taumaset og Hellås.

Til stades: Thomas Mæland, Karl M. Bolstad, Leif Bolstad, Gunnvald Fjelde, Trygve Hjeltnes for Sigurd Hjeltnes, Jenny Fjelde, Oddmund Utne sama med broren Jon Utne og adv. Klaus Skjeldal, Åshild Løvfall saman med mannen Knut Løvfall, Trond og Edmund Tofte, Villy Skår for Sigurd Skår.

.....

.....

Johanna Erlien Brekke har ikkje tenestegjort som jordskiftemeddommar før og vart gjort kjent med pliktene som jordskiftemeddommar. Johanna Erlien Brekke skreiv under slik

forsikring:

Eg forsikrar at eg i denne saka og i alle jordskiftesaker i framtida vil gjere pliktene mine som jordskiftemeddommar ærleg og med truskap.

Johanna Erlien Brekke (s)

På førespurnad kom det ingen merknader mot samansetjinga av retten.

Framlagt i retten vart:

1. Krav om jordskifte, datert 12.07.1994, underskrive av Åshild Løvfall og Øyvind Holkesvik.
2. Kvittering for motteke krav, datert 18.07.1994.
3. Melding til partane om kravd jordskiftesak, datert 18.07.1994.
4. Melding frå adv. Klaus Skjeldal om at han representerte Oddmund Utne i denne saka.
5. Innkalling til møtet i dag, datert 18.04.1997, vedhefta Postverkets kvittering for rek. brev.

.....

.....

Møtet slutt, retten heva

Den 18.11.97 vart det sett jordskifterettt i heradstyresalen i Ulvik herad.

Rettformann: Jordskiftedommar Knut Skiple.

Jordskiftemeddommarar:
1. Ivar N. Nesheim, 5736 Granvin.
2. Johanna Erlien Brekke, 5736 Granvin.

Protokollførar: Avd. ing. Lars I. Kvarekval.

Sak nr.: 5/1994 - Holkesvik, utsett frå 23.05.97.

Partar: Uendra sidan føre møtet.

Saka gjeld: Bruksordning/rettsutgreiing vedk. stølsområda Taumaset og Hellås.

Til stades: Thomas Mæland, Karl M. Bolstad, Gunnvald Fjelde, Trygve Hjeltnes saman med kona Solveig Hjeltnes, Trygve Bolstad m/fullmakt frå sønene Magnar og Atle Bolstad, Jenny Fjelde, Oddmund Utne sama med broren Jon Utne og adv. Klaus Skjeldal, Åshild Løvfall saman med mannen Knut Løvfall, Trond Tofte , Øyvind Holkesvik.

Lovleg innkalla, men ikkje møtt: Ole Urdal, Einar Hopsdal, Leif Bolstad, Sigurd Skår og Edmund Tofte.

Trygve Hjeltnes sa at han var i ferd med å kjøpe eigedommane til Ole Urdal, gnr.34 bnr. 2, 4 og 13, men skøyta var ikkje tinglyst enno.

På førespurnad frå jordskiftedommaren var det ingen som hadde merknader til samansetjinga av retten.

Framlagt i retten vart desse dokumenta:

6, 1774: Grenser rundt garden Bagne og mellom 3 bruk innbyrdes.
7, 1836: Grensa mot Håheim frå Døgro til Gullurebekken og ned til sjøen.
8, 1845: Deling og skylddelingsfor. på Bagne.
9, 1890: Dom vedk. Hellås i Ulvik vårting, utdrag (slutning). Fullstendig dok. er 20,1.
10, 1903 11/7 : Åstadkommisjonskjennelse om garden Holkesvik sin rett til stølsved på Hellås.
11, 1903 20/7 : Minneleg steiningsfor. i Bagne utmark, ombyting av skogteigar.
12, 1904: Utsk.for. på Hellås, avløysing av vedrett til eigen teig.
13, 1905 24/7 : Overskjønsrett på Hellås, der avløysinga vert oppheva.
14, 1905 19/9 : Åstadforlikskomisjonskjennelse på Bagne, på grensa mot Holkesvik.
15, 1944: Dom for grensa mellom Døgerdalstøl og Taumaset.
16, 1948: Utsk.for. på Holkesvik inn- og utmark - usemje om beiterettar i Holkesviklia.
17, 1954: Jordskiftesak nr. 5/1940-Holkesvik inn- og utmark.
18, 1982: Jordskiftesak nr.9/1977-Bagnsnes m.fl.
19. Skriv frå adv. Skjeldal datert 26.05.97. m/følgjande vedlegg:
Vedl. 1, 1907: Deling og skylddelingsfor. på Bagne.
" 2, 1954: Jordskiftesak i nr.5/1940-Holkesvik inn- og utmark.
" 3, 1881: Deling og skylddelingsfor. på Bagne.
" 4, 1982: Jordskiftesak nr. 9/1977.
" 5, Diverse matriklar.
20. Skriv frå Åshild Løvfall datert 23.05.97 m/følgjande vedlegg:
Vedl. 1, 1890: Dom i Ulvik vårting vedk. Hellås, fullstendig avskrift. (Erstatter dok.9).
" 2, 1982: Jordskiftesak nr. 9/1977-Bagnsnes m.fl.
" 3, Kopi av Ulvik gards og ættesoge, om ordet Beite
" 4, Kopi av Ulvik bygdebok- Olafsen 1925, namneforklaringar.

" 5, Kopi av Ulvik bygdebok-Olafsen 1925- for Bagnsnes og Bolstad.
" 6, Kopi av grunnboka for Bagnsnes for tida etter 1883.
" 7, Delkopi av delings-/skyldsettingsforretning for Bagnsnes frå 1883.
" 8, Vårting for Øifjord 28. mai 1894.

21. Åshild Løvfall har til fristen 1. juli levert inn skriv m/følgjande vedlegg:
Vedl. 1. Utskrift av Sogneprestembedets Jordegods Bok, det som angår matr. 93- Holkesvik.
" 2. Ulvik forlikskommisjon: Forhandlingsproptokoll 2, 1838 - 43. Forlik av 5. april 1843.
" 3. Delkopi av jordskiftesak Holkesvik inn- og utmark, vedr. hopehav på Bagne.

22, 1921: Skylddeling for gnr. 33 bnr. 6.

Ingen krov nokon av dokumenta opplesne.

Åshild Løvfall sa at Hellås og Taumaset ligg i samanhangande stølsområde og må handsamast under eitt.

Påstand:
Eigedomsretten er fastlagd i saka i 1890 og stadfest i 1982.

Åshild Løvfall leverte sin prosedyre skriftleg, dette får dok.nr. 23.

Adv. Skjeldal fekk så ordet.

Han la ned slik påstand:

1. *Området Hellås tilhøyrer gnr. 34 Bagne i Ulvik.*
2. *Gnr. 35 har ikkje grunneigedomsrett til området Hellås.*
3. *Stølsområdet Taumaset ligg i sameige mellom gnr. 32 Bagnsnes, gnr. 33 Bolstad, gnr. 34 Bagne og gnr. 35 Holkesvik i Ulvik, fordelt etter skyld.*
4. *Oddmund Utne vert tilkjent sakskostnader for Voss jordskifterett.*

Møtet slutt. Retten heva.

Den 28.11.97 vart det sett jordskifterett i Voss jordskifterett sitt lokale i Voss kommune.

Rettformann: Jordskiftedommar Knut Skiple.

Jordskiftemeddommarar:
1. Ivar N. Nesheim, 5736 Granvin.
2. Johanna Erlien Brekke, 5736 Granvin.

Protokollførar: Avd. ing. Lars I. Kvarekval.

Sak nr.: 5/1994 - Holkesvik, utsett frå 18.11.97

Partar: Uendra sidan føre møte. Partane var ikkje innkalla.

Saka gjeld: Bruksordning/rettsutgreiing vedk. Hellås og Taumaset.

Til handsaming:
Eigedomsretten i stølsområda Hellås og Taumaset.

.....

.....

OMRÅDET: HELLÅS.
Retten tok først opp til handsaming tilhøva i dette området.

Dom:

.....

.....

Retten er einstemmig komen til slik

slutning:

1. *Området Hellås ligg i sameige mellom gnr. 33- Bolstad, gnr. 34-Bagne og gnr. 35-Holkesvik.*

2. *Sameigeparten til kvar gard samsvarar med den smørskylda kvar gard hadde fram til lov av 17.des. 1836.*

3. *Sakskostnader vert ikkje tilkjent.*

4. *Avgjerda vert sett til førehands påanke til Gulating lagmannsrett.*

OMRÅDET TAUMASET

Retten tok opp til handsaming tilhøva i dette området.

Dom:

.....

.....

Retten er såleis einstemmig kome til slik

slutning:

1. *Stølen Taumaset ligg i sameige mellom gnr. 32-Bagnsnes, gnr. 33-Bolstad, gnr. 34-Bagne og gnr. 35-Holkesvik.*

2. *Sameigeparten til kvar gard samsvarar med den smørskylda kvar gard hadde fram til lov av 17.des. 1836.*

3. *Sakskostnader vert ikkje tilkjent.*

4. *Avgjerda vert sett til førehands påanke til Gulating lagmannsrett..*

.....

.....

Ymse avgjerder.
Saka vert utsett til eigedomstilhøva til gardane gnr. 32-Bagnsnes, gnr. 33 -Bolstad , gnr. 34-Bagne og gnr. 35 -Holkesvik i Hellås-/Taumasetområda er rettskraftig avgjort.

Møtet slutt. Retten heva.

Innskote i ettertid.
Slutninga vedkomande stølsområdet Hellås vart påanka til Gulating lagmannsrett den 23.02.1998 av adv. Klaus Skjeldal på vegne av Oddmund Utne.

Gulating lagmannsrett avsa den 21.06.1999 dom med slik slutning:

1. *Tvisten om eiendomsretten til grunnen i stølsområdet Hellås avvises fra jordskifteretten, og jordskifterettens dom av 28.november om dette oppheves*
2. *Saksomkostninger tilkjennes ikkje hverken for jordskifteretten eller for lagmannsretten .*

Den 17.03.00 vart det gjennomført saksførebuande rettsmøte i heradstyresalen i Ulvik herad i sak 5/1994 – Holkesvik

Rettsformann: Jordskiftedommar Knut Skiple.

Protokollførar: avd.ing. Lars Kvarekval.

Sak nr.: 5/1994 Holkesvik, utsett frå 28.11.97.

Saka gjeld: Jaktordning for gardane Holkesvik-Bagne-Bolstad-Bagnsnes.

Til behandling: Rettane til kvart bruk, vidareføring av saka.

Til stades: Thomas Mæland, Oddmund Utne saman med broren Jon Utne. For Karl M Bolstad sitt dødsbu møtte Johan Børsheim, han møtte også som hjelpeverje for Katrina Bolstad, med fullmakter. Gunnvald Fjelde, Øyvind Holkesvik, Åshild Løvfall saman med mannen Knut Løvfall, og Trygve Hjeltnes saman med kona Solveig Hjeltnes.

.....

.....

Møtet slutt.

Den 30.06.00 vart Voss jordskifterett sett i heradstyresalen i Ulvik herad.

Rettsformann: Jordskiftedommar Knut Skiple.

Jordskiftemeddommarar:
1. Ivar N. Nesheim, 5736 Granvin.
2. Lars I. Kvarekval, 5700 Voss..

Johanna Erlien Brekke som var meddommar i saka før hadde gjeve melding om at ho ikkje kunne møta og i hennar stad var varameddommar Håvard Folkedal innkalla, men han møtte ikkje og ved oppringing sa han at han hadde teke feil av datoen. Partane aksepterte då at avd. ing Lars I. Kvarekval ved Voss jordskifterett vart oppnemnd på staden og han tok plass i retten
Lars I. Kvarekval har tidlegare skrive under forsikring.

Protokollførar: avd.ing. Lars Kvarekval.

Sak nr.: 5/1994 Holkesvik, utsett frå 17.03.00.

Partar:

Eigar av gnr. 32/1, 32/2 i Ulvik, Thomas Mæland, 5730 Ulvik
Eigar av gnr. 33/1, 34/6, 34/7 i Ulvik, Oddmund Utne, Robølev. 28 3550 Gol
Eigar av gnr. 33/2 i Ulvik, Karl M. Bolstads dødsbu v/Johan Børsheim 5730 Ulvik
Eigar av gnr. 33/3 i Ulvik, Leif Bolstad, Eidsbrotet 12 5750 Odda
Eigar av gnr. 33/4 i Ulvik, Katrina Bolstad, 5730 Ulvik
Medeigar av gnr. 33/6 i Ulvik, Atle Bolstad , Saksarhaugen 20 5253 Sandsli
Medeigar av gnr. 33/6 i Ulvik, Magnar Bolstad , Kokstadflaten 6 5257 Kokstad
Eigar av gnr. 34/1 i Ulvik Gunnvald Fjelde Strandgt. 10 B 6993 Høyanger
Eigar av gnr. 34/2, 34/3, 34/4, 34/8, 34/9, 34/12, 34/13 i Ulvik,
Trygve Hjeltnes Lilleåsv. 3 4810 Eydehavn
Medeigar av gnr. 34/5 i Ulvik, Einar Hopsdal, Fantoftv. 14 5075 Bergen
Medeigar av gnr. 34/5 i Ulvik, Jenny Fjelde, Jordalsv. 12 5750 Odda
Medeigar av gnr. 34/5 i Ulvik, Sigurd Skår, 5783 Eidfjord
Eigar av gnr. 35/1 i Ulvik, Åshild Løvfall, 5474 Løfallstrand
Eigar av gnr. 35/3 i Ulvik, Øyvind Holkesvik, 5730 Ulvik
Medeigar av gnr. 35/5 i Ulvik, Trond Tofte, Storemyr 2 5450 Sunde I Sd.hordland
Medeigar av gnr. 35/5 i Ulvik, Edmund Tofte, 5450 Sunde I Sunnhordland

Saka gjeld: Jaktordning for gardane Holkesvik-Bagne-Bolstad-Bagnsnes.

Til behandling: Drøfting av vedtektsutkast, avslutting av forhandlingane.

Til stades: Thomas Mæland, Oddmund Utne saman med broren Jon Utne. Johan Børsheim møtte med fullmakt frå Karl M. Bolstad sitt dødsbu og som hjelpeverje for Katrina Bolstad. Gunnvald Fjelde, Jenny Fjelde for seg og med fullmakt for Einar Hopsdal, Øyvind Holkesvik, Åshild Løvfall saman med mannen Knut Løvfall, Trygve Hjeltnes, Leif Bolstad, Trond Tofte også med fullmakt for Edmund Tofte.

Lovleg innkalla, men ikkje møtt: Atle Bolstad, Magnar Bolstad, Sigurd Skår.

Framlagt i retten vart:
23. Skriv m/vedlegg til partane, datert 20.01.00.
24. Brev frå Åshild Løvfall og Øyvind Holkesvik, datert 28.01.00.
25. Skriv frå Gunnvald Fjelde, datert 07.02.00.
26. Skriv frå Leif Bolstad, datert 09.01.00.
27. Skriv frå Edmund og Trond Tofte m/vedlegg, datert 31.01.00.
28. Innkalling til saksførebuingsmøte, datert 01.03.00.
29. Skriv m/vedlegg til partane, datert 22.02.00.
30. Skriv m/vedlegg frå Åshild Løvfall, datert 18.03.00.
31. Skriv m/vedlegg, datert 21.03.00.
32. Skriv frå Jenny Fjelde, datert 16.04.00.
33. Innkalling til møtet i dag, datert 31.05.00.
34. Skriv frå Thomas Mæland, datert 09.06.00.
35. Fullmakt til Jenny Fjelde.
36. Fullmakt til Trond Tufte.
37. Fullmakt til Johan Børsheim.

38. Oppnemning av Johan Børsheim som hjelpeverje.
39. Skylddeling for gnr. 34 bnr. 12.
40. Skylddeling for gnr. 34 bnr. 13.
41. Lagmannsrettsdom av 21.06.99.

.....

.....

Møtet slutt, retten heva.

Den 09.10.2000 vart Voss jordskifterett sett på retten sitt kontor i Voss kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommar Knut Skiple.

Jordskiftemeddommarar:
1. Ivar N. Nesheim, 5736 Granvin.
2. Lars I. Kvarekval, 5700 Voss.

Protokollførar: avd.ing. Lars Kvarekval.

Saḱ nr.: 5/1994 Holkesvik, utsett frå 30.06.00.

Partar: Uendra sidan føre møte.

Saka gjeld: Jaktordning for gardane Holkesvik-Bagne-Bolstad-Bagnsnes.

Til behandling: Fastsetting av vedtekter, avslutting av saka.

Til stades: Partane var ikkje innkalla.

Framlagt i retten vart:
42. Skriv frå Åshild Løvfall, datert 06.09.2000.
43. Prosentutrekning til kvart bruk, datert 09.10.2000.
44. Sakskart i m 1:20000 med areal til kvar gard påført.
45. Fordelingsskjema, datert 09.10.2000.

Grunnlag/metode for fastsetting av prosentar i jaktlaget.
Skyldoversikt.

	Gml. skyld	prosent
Bangsnes, gnr. 32	16 2/3 mrk.	5.5 %
Bolstad, gnr. 33	72 mrk.	23.6 %
Bagne, gnr. 34	162 mrk.	53.2 %
Holkesvik, gnr. 35	54 mrk.	17.7 %

Sum:	304 2/3 mrk	100.0

Fordeling til kvar gard, utifrå avgrensingar på dok. 44.

Areal tilhøyrande gnr. 35 – Holkesvik	=	1370 da.
Areal tilhøyrande gnr. 34 – Bagne	=	1470 da.
Areal tilhøyrande gnr. 33 – Bolstad	=	2100 da.
Areal tilhøyrande gnr. 32 – Bagnsnes = 540 da. + 350 da	=	890 da.
Fellesareal for gnr. 32, 33, 34, 35(Hellås/Taumaset)	=	3320 da.
	Sum	9150 da.

Fellesarealet utgjer 36.3 % av totalarealet.

Fellesarealet fordelt ut etter skyld.

Etter skylda eig gnr. 32,	5.5%	av dette , eller		183 da.
" gnr. 33,	23.6%	" , eller		784 da.
" gnr. 34,	53.2%	" , eller		1765 da.
" gnr. 35,	17.7%	" , eller		588 da.
			Sum	3320 da.

Resultatet for kvar gard vert etter dette slik:

Holkesvik – gnr. 35	:	1370 da. + 588 da. =	1958da., eller	21.4 %
Bagne – gnr. 34	:	1470 da. +1765 da.=	3235da., eller	35.4 %
Bolstad – gnr. 33	:	2100 da. + 784 da. =	2884da., eller	31.5 %
Bagnsnes – gnr. 32	:	540 da.+ 183 da.+350 da.=	1073da. , eller	11.7 %
Sum	:		9150	100.0

Fordeling til kvar bruk.

På Holkesvik var det to like bruk, løpenr. 103 og 104. Løpenr. 103 er gnr. 35/1 i dag og løpenr. 104 er gnr. 35/3 (inkl. 35/5)
Kvart av desse to gml. bruka hadde 27 mrk. i gml. skyld. Omrekna til prosentar vert dette slik:
Gnr. 35/1 10.7 %. Gnr. 35/3 + 35/5 10.7 %.

På Bagne var det fire like bruk med løpenr. 100, 101, 102a og 102b. Kvar av desse hadde 40.5 mrk. i skyld.
Omrekna til dagens bruksstruktur vert dette slik:

Gml.l.nr. 100 er nå 34/1 og 34/2,	skyld = 40.5 mrk. =	8.85 %
Gml.l.nr. 101 er nå 34/3, 34/4 og 34/5,	skyld = 40.5 mrk. =	8.85 %
Gml.l.nr. 102a er nå 34/6, 34/8, 34/12 og 34/13,	skyld = 40.5 mrk. =	8.85 %
Gml.l.nr. 102b er nå 34/7 og 34/9	skyld = 40.5 mrk =	8.85 %

På Bolstad var det tre gml. bruk med løpenr. 98, 99a og 99b. L.nr. 98 var like stort som 99a og 99b til saman.
Omrekna til dagens bruksstruktur vert dette slik:
Gml. l.nr. 98 er gnr. 33/1 (inkl. 33/6), skyld = 36 mrk., eller 15.75 %

Gml. l.nr. 99a er gnr. 33/2 , skyld = 18 mrk., eller 7.88 %
Gml.l.nr. 99b er gnr. 33/3 , skyld = 18 mrk. , eller 7.88 %

På Bagnsnes var det eitt gml. løpenummer med 16.67 mrk. i skyld.
I dag er dette gnr. 32/1 og 2 som såleis har 11.7 %

Ved prosentutrekning er det ikkje skilt mellom innmark og utmark og alt areal er vekta likt.
Prosentane går berre på kor stor del kvar gard har av arealet.
Utrekninga ovanom har vore sendt til partane som vedlegg til dok. 23 med merknadsfrist. Ingen hadde då innvendingar mot fordelinga som vart gjort til kvar gard.
Prinsippet i fordelinga mellom gardane er såleis at kvar gard har fått teljande areal i samsvar med areal påført kartet, dok. 44. Fellesarealet på Taumaset og Hellås er fordelt ut på kvar gard i samsvar med kvar gard sin andel av den samla smørskyld. Innan kvard gard er så prosentane fordelt på kvart bruk i dok. 43 i samsvar med kvart bruk sin andel av skylda innan garden.
Førebels utkast til fordeling på kvart bruk vart sendt ut som vedlegg til dok. 29.
Det som har skap vanskar er fordelinga mellom gnr. 33 bnr. 3, 4 og 5, gnr. 33 bnr. 1 og 6, og andelen til gnr. 34 bnr. 5.
Vidare vart det teke opp på møtet den 30.06.00 av Trygve Hjeltnes at også gnr. 34 bnr. 12 og 13 måtte telje med for fastsetjing av hans part.
Når det gjeld fordelinga mellom gnr. 33 bnr. 3, 4 og 5 har vanskane vore om bnr. 3 er medeigar i utmarka eller ikkje. Formuleringa i delinga mellom desse tre bruka i 1887 er i så måte ikkje gunstig for bnr. 3, men på den andre sida er bnr. 3 eit såpass gamalt bruk at det kan tyde på det er medeigar. Det er i denne saka ikkje rettsleg fastslege om bnr. 3 er medeigar i utmarka og prosenten for bnr. 3 er i vedtektene sett til 1 %.
Tilhøvet mellom gnr. 33 bnr. 1 og gnr. 33 bnr. 6 er likt tilhøvet mellom bnr. 33 bnr. 4,5 og 3, men bnr. 6 er yngre bruk enn bnr. 3 og det er såleis meir grunn til å klassifisera bnr. 6 sin rett som bruksrett. Heller ikkje for bnr. 6 er det i denne saka rettsleg fastslege om bruket er medeigar i utmarka og gnr. 33 bnr. 6 sin andel sett til 0.5 % i vedtektene.
Jenny Fjelde har på vegne av gnr. 34 bnr. 5 hevda at dette bruket kjem for dårleg ut med berre 4.94 % i dok. 43. Bnr. 5 burde ha like stor del som dei andre.
Retten sin kommentar til dette er at gnr. 34 bnr. 3, 4 og 5 var eit bruk fram til 1845 med ei samla skyld på 40.5 merker. Dette utgjer 8.85 % av all skyld for gnr. 32, 33 , 34 og 35. Ved delinga i 1845 fekk bnr. 3, 92/249 partar av skylda – av 40.5 merker - , bnr. 4 18/249 partar og bnr. 5 139/249 partar. Bnr. 5 sin andel er såleis 139/249 partar av 8.85 % noko som vert 4.94 %. Retten kan ikkje finna noko feil i denne utrekninga utifrå føreliggjande materiale og vil halda på tilhøvet mellom bnr. 3,4 og 5.
Prosentane i dok. 43 er med visse avrundingar og små justeringar ført inn i vedtektene nedanfor, som prosentar til kvart bruk i jaktfeltet. Prosentane både i dok. 43 og i vedtektene gjeld berre for kvart bruk sin andel av jaktfeltet og ikkje for kvart bruk sin andel i sameigene eller utmarka elles.

Retten fastsette slike vedtekter.

VEDTEKTER FOR BAGNSTRAND JAKTFELT I OSAFJORDEN VILTLAG(Osa hjortevald) Fastsette i jordskiftesak 5/1994 – Holkesvik.

GENERELT

Bagnstrand jaktfelt utgjer saman med Osa-Sævartveit jaktfelt og Bortom jaktfelt OSAFJORDEN VILTLAG.
Føremålet med jaktfeltet er forvalting og jakt av hjortestamma på Bagnstrand.

Bagnstrand jaktfelt er på 9150 da. og avgrensinga er oppteikna på kart i m 1:20 000, dok. 44.

OSAFJORDEN VILTLAG tildeler dyr til Bagnstrand jaktfelt i samsvar med sine vedtekter.

Vert Bagnstrand eige hjortevald att gjeld vedtektene under for hjortevaldet.

MEDLEMSKAP/ANDELSFORDELING/ TILDELING I BAGNSTROND JAKTFELT(vald).

Gru-pper	Gnr/ bnr	Eigar	%	Rekkefølgje for tildeling. Hovudtildeling, (skyggelagt), + undertildeling innan desse tre .
Gnr. 33 – Bolstad			32	Dyr: 1,4,7,10,13,16,19 o.s.v
Gr. 1	33/1	Oddmund Utne	15.5	Dyr: 1, 3, 5 o.s.v
	33/6	A. og M. Bolstad	0.5	Bnr. 6, dyr 20, 40 o.s.v. innan Gr. 1 på Bolstad, ikkje ført i fordelingsskjema, dok. 45
Gr. 2	33/2 og 33/5	(Karl M. Bolstad)	12	Dyr: 2, 4, 6 o.s.v
	33/4	Katrina Bolstad	3	
	33/3	Leif Bolstad	1	Bnr. 3, skal ha kvart 10 dyr innan Gr.2.
Gnr. 34 – Bagne			36	Dyr:2,5,8,11,14,17,20 o.s.v
Gr.1	34/1	Gunnvald Fjelde	9	Dyr: 1, 5, 8, o.s.v
Gr.2	34/6 og 34/7	Oddmund Utne	11	Dyr: 2, 6, 9, o.s.v
Gr.3	34/3,34/4,34/8 og34/9,34/12,13	Trygve Hjeltnes	11	Dyr: 3, 7, 10, o.s.v.
Gr.4	34/5	Einar Hopsdal m.fl.	5	Dyr: 4, 11, 18 o.s.v.
Gr. 35 – Holkesvik og gnr. 32 Bangsnes			32	Dyr: 3,6,9,12,15,18,22 o.s.v
Gr. 1	35/1	Åshild Løvfall	10.5	Dyr: 1, 4, 7 o.s.v
Gr. 2	35/3	Øyvind Holkesvik	8.5	Dyr: 2, 5, 8, o.s.v
	35/5	T. og E. Tofte	2	Bnr. 5 skal ha kvart femte dyr innan Gr. 2. Start på dyr 3, deretter 8 o.s.v
Gr. 3	32/1 og 32/2	Thomas Mæland	11	Dyr: 3, 6, 9 o.s.v
			100	

For endring av andelane gjeld reglane for vedtektsendring, men dei kan endrast før ti år dersom yttergrensene for jaktfeltet vert endra.
Likeeins kan andelane endrast dersom det rettsleg –eller ved semje - vert fastslege at tilhøva i utmarka for noko bruk er annleis enn det som er lagt til grunn i denne saka.

Andelane gjeld for alle utgifter/inntekter laget har.

TILDELING AV DYR(HJORT)
Tildelinga skal skje i samsvar med rekkefølgja i vedtekter/tildelingsskjema. For kvart 20 - ende dyr skal gnr. 34 - Bagne ha eitt – dyr nr. 21- utanfor tur som skal inngå i den ordinære fordelinga innan Bagne. Dette er vist i fordelingsskjema dok. 45. Dette for kompensasjon for at Bagne sin prosent er større enn det dei har fått utteljing for i den ordinære fordelinga.
Styret i jaktfeltet syter for at det vert ei rimeleg alders-/kjønnsfordeling på dei tildelte dyra kvar får over ein periode.
Ein viser elles til dok. 45.

ÅRSMØTE
Årsmøtet skal haldast innan 1. august kvart år.
Berre medlemer har rett til å delta.
Eit medlem kan lata seg representera med fullmektig med skriftleg fullmakt.
Leiaren i jaktfeltet kallar inn. Innkallinga skal vere skriftleg og minst 3 veker før årsmøtet.
Val vert gjort med vanleg fleirtal - 1 person ei stemme – mellom dei frammøtte.
Vedtak det er usemje om vert avgjort med fleirtalsvedtak.
Fleirtalsvedtak er når eit fleirtal av frammøtte med fleirtal av andelar(prosentar) stemmer for.
Fastsette innløysingsavgift.

STYRE.
Styret i jaktfeltet består av leier, kasserar og styremedlem.
Funksjonstida er to år.
Årsmøtet vel til ei kvar tid dei som er på val.

STYRET skal:
a) Tildele dyr i samsvar med fordelingsplanen.
b) Krevje inn innløysingsavgift fastsett av årsmøtet og betale fellingsavgift.
Medlemer som ikkje vil løysa inn dyra dei er tildelte må 20 dagar før jakta seia ifrå til leiaren at dei ikkje vil løyse inn dyra. Desse dyra skal dei andre medlemene i laget ha forkjøpsrett til. Medlemer som vil nytte seg av ein slik rett må innan 20 dagar før jakta seia ifrå til leiaren om dette. Medlemene har på slike dyr rett til 20% reduksjon i høve til markedspris. Melder fleire seg enn det er dyr til skjer utvelginga med loddtrekking.
c) Selje ikkje innløyste fellingsløyve.
d) Føre tilsyn med at jakta skjer i samsvar med lover og reglar

Leiaren representerer jaktfeltet i OSAFJORDEN VILTLAG.

UTMELDING.
Det er ikkje høve til å melde sitt areal ut av laget.

VEDTEKTSENDRING.
Vedtektsendring kan skje etter ti år.
Endringa skal skje på årsmøtet og varslast på førehand.
Det må vere 2/3 dels fleirtal – rekna både av andelane for dei frammøtte og antall frammøtte - på årsmøtet for vedtektsendring.
Vedtektsendring kan og skje i ny jordskiftesak.

Desse vedtektene tek til å gjelde når sak 5/1994 – Holkesvik er rettskraftig.

KOSTNADER MED SAKA.

.....

.....

Iverksetjing.
Saka tek til å gjelde under tvang etter lova.

Tinglysing.
Saka skal tinglysast på:
Gnr. 32/1, 32/2.
Gnr. 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6
Gnr. 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5 34/6, 34/7 34/8, 34/9, 34/12, 34/13
Gnr. 35/1, 35/3, 35/5
Alle eigedommar er i Ulvik herad

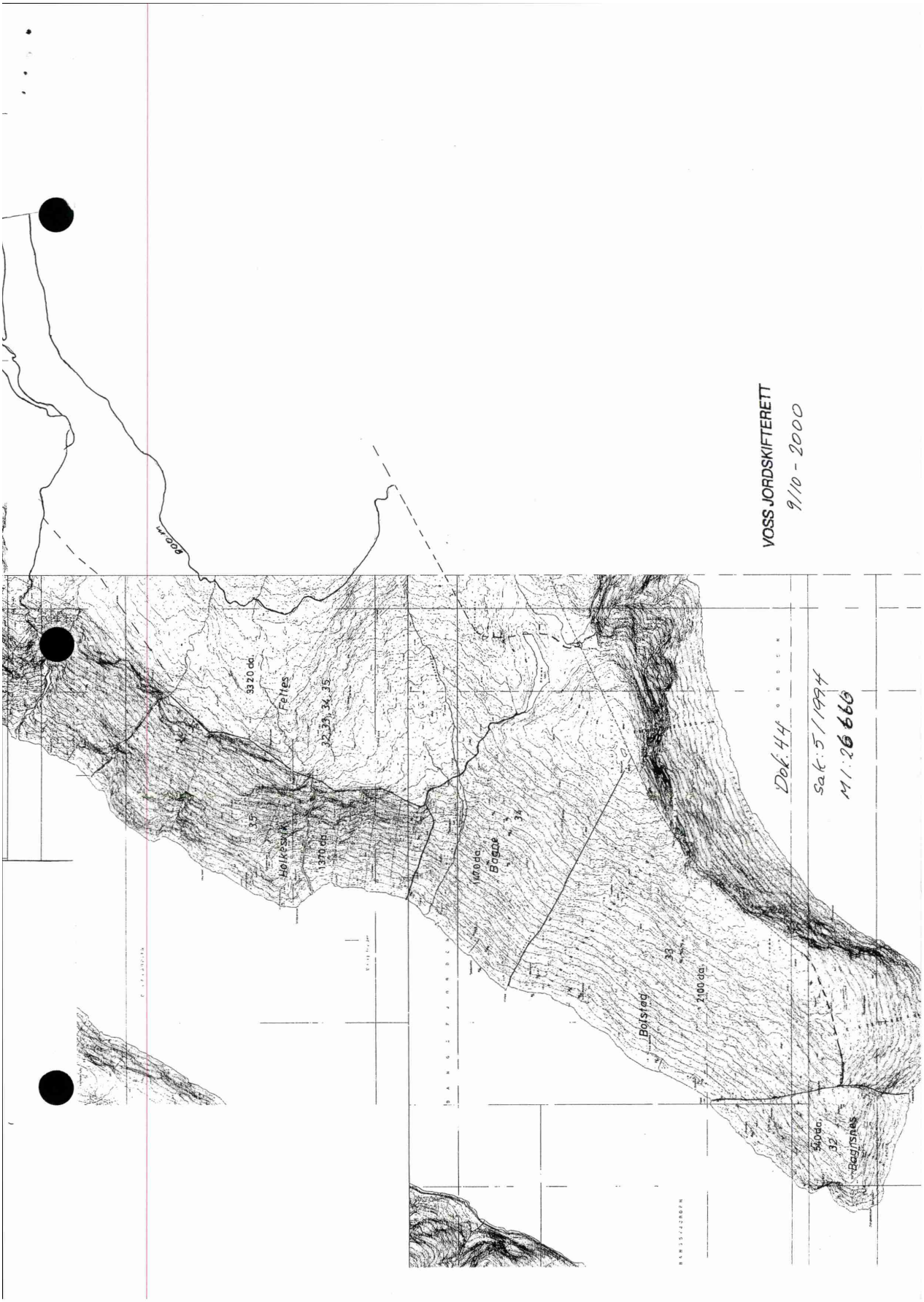
Avslutting av saka.
Hermed er saka avslutta. Anke-/kjæremålsfrist er ein **-1-** månad rekna frå forkynning.
Ankereglane følgjer forkynninga.

Retten heva.

Voss 09.10.00

Ivar Nesheim (s)	Knut Skiple (s)	Lars Kvarekval (s)

VOSS JORDSKIFTERETT


VOSS JORDSKIFTERETT
9/10 - 2000
Dok: 44
Sak: 5/1994
M1: 26669
Felles
3320 da.
Bolstad
2100 da.
560da.
Bad/snes

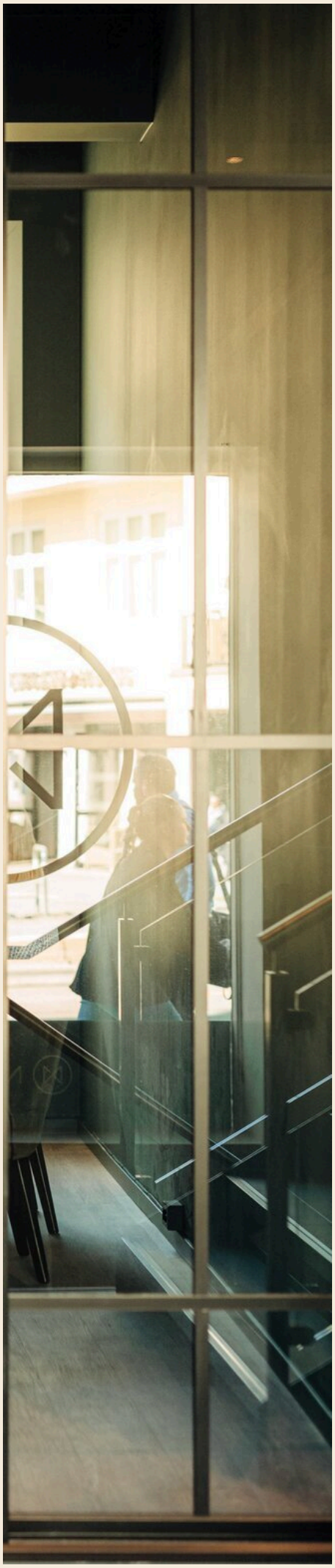
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografie 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 profilerin 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.

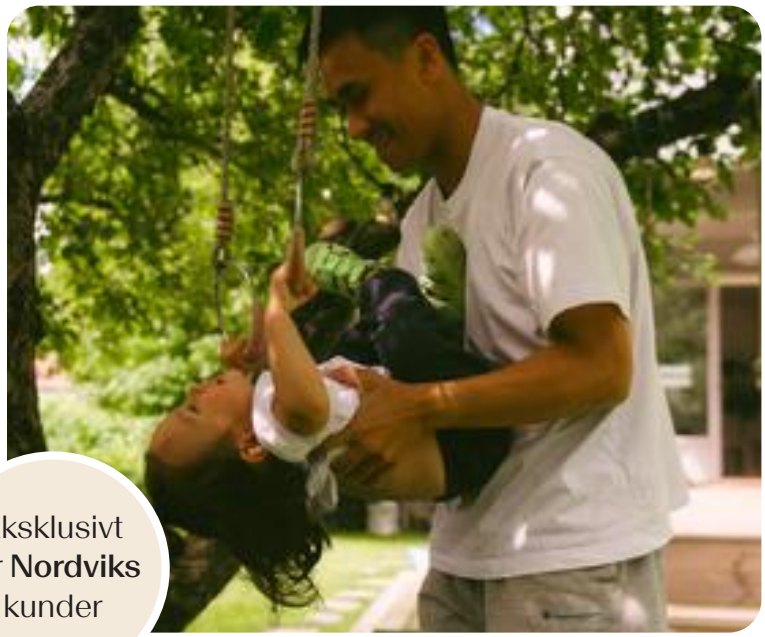


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

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: 37-0148/25

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bagnsstrondi 246 5730 ULVIK
Matrikkel: Gnr 33, bnr 1 (ideell andel 1/1) / Gnr 34, bnr 6 (ideell andel 1/1) / Gnr 34, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Ulvik 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)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Solheim Aarsand
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Hardanger
k.aarsand@nordvikbolig.no
988 20 428



Tarjei Bjørgum
Medhjelper
Nordvik Hardanger
t.bjorgum@nordvikbolig.no
977 54 059

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