

Hordatunvegen 38



Velkommen til

Hordatunvegen 38



Salgsoppgaven produsert 1. mai 2025

Ullensvang

LOFTHUS | Vesentlig påkostet enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet! Unik utsikt - Dobbel garasje - Må oppleves!

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
BRA-i	214 kvm
Totalt BRA	287 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1957

Megler	Kjetil Solheim Aarsand
Telefon	988 20 428
E-post	k.aarsand@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

BRA-i:	214 kvm
BRA-e:	73 kvm
Totalt BRA:	287 kvm
TBA:	40 kvm

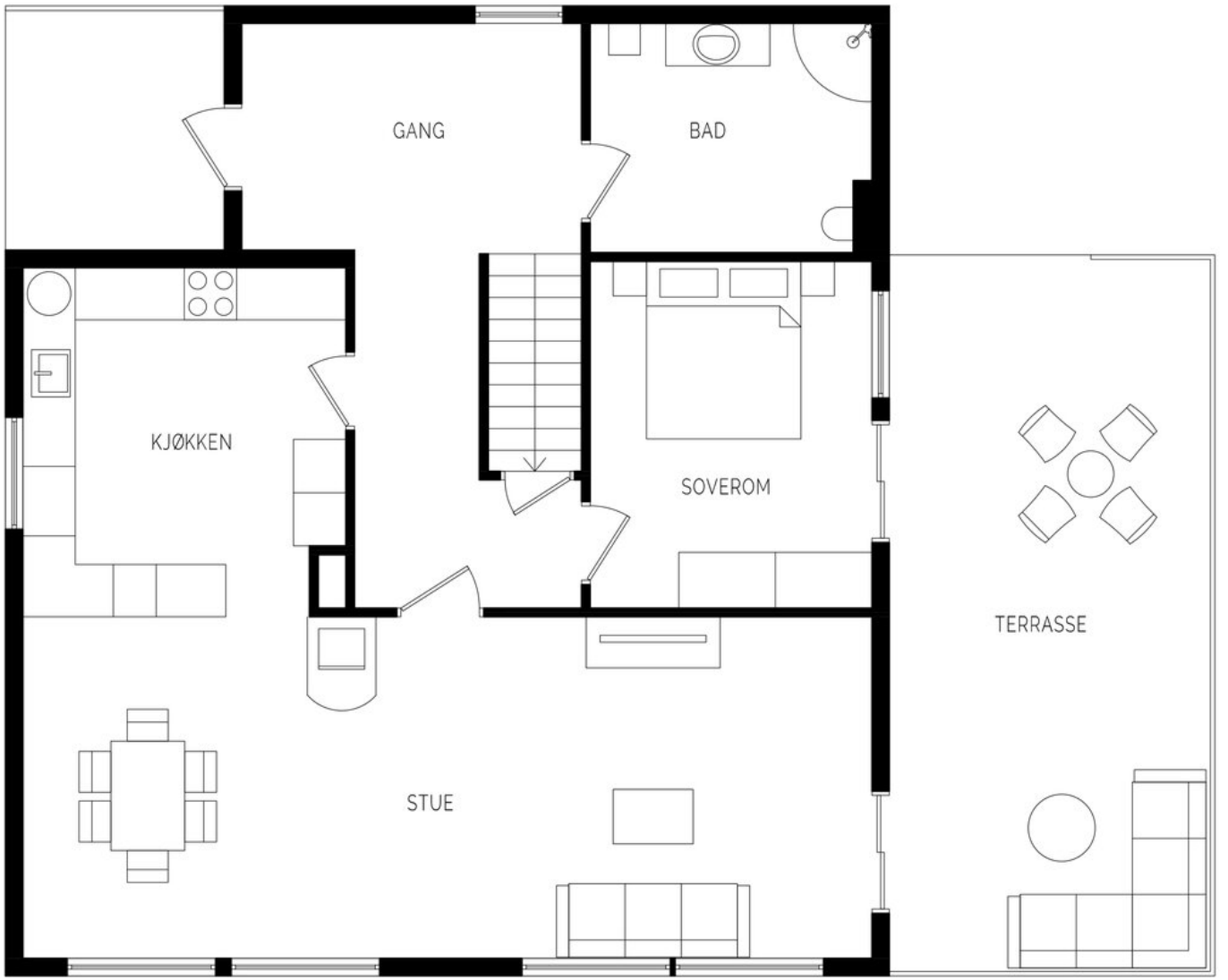
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, bod og to soverom.
BRA-e: 27 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall, gang, baderom, trapperom, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 40 kvm. Treplatting utenfor stue og soverom 1.etasje.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. TV-stue, tre soverom, baderom, trapperom, kott/ventilasjonsrom.
Total BRA: 60 kvm.

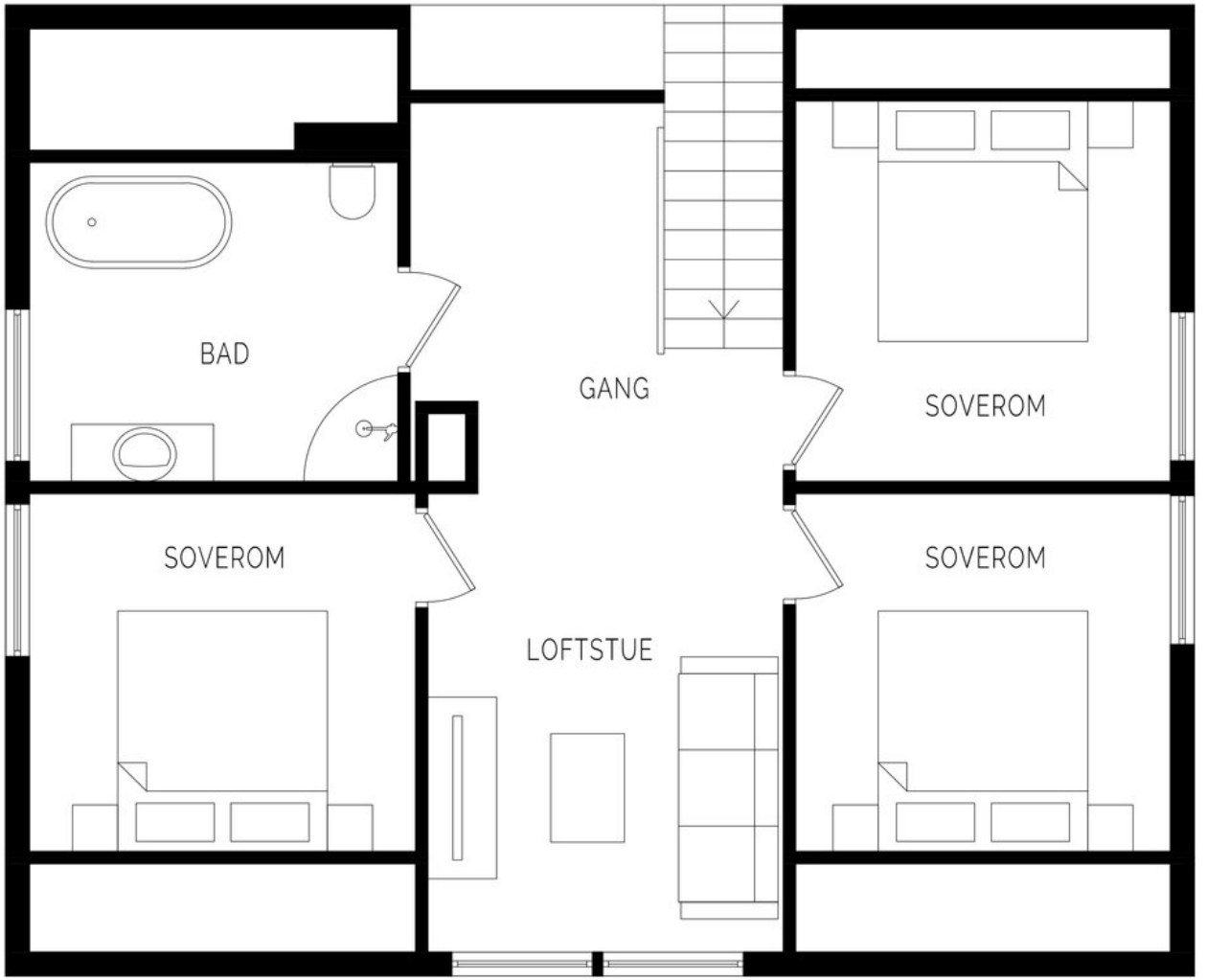
Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Åpen garasje og "hems" for oppbevaring.
Total BRA: 46 kvm.



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @imboligfoto

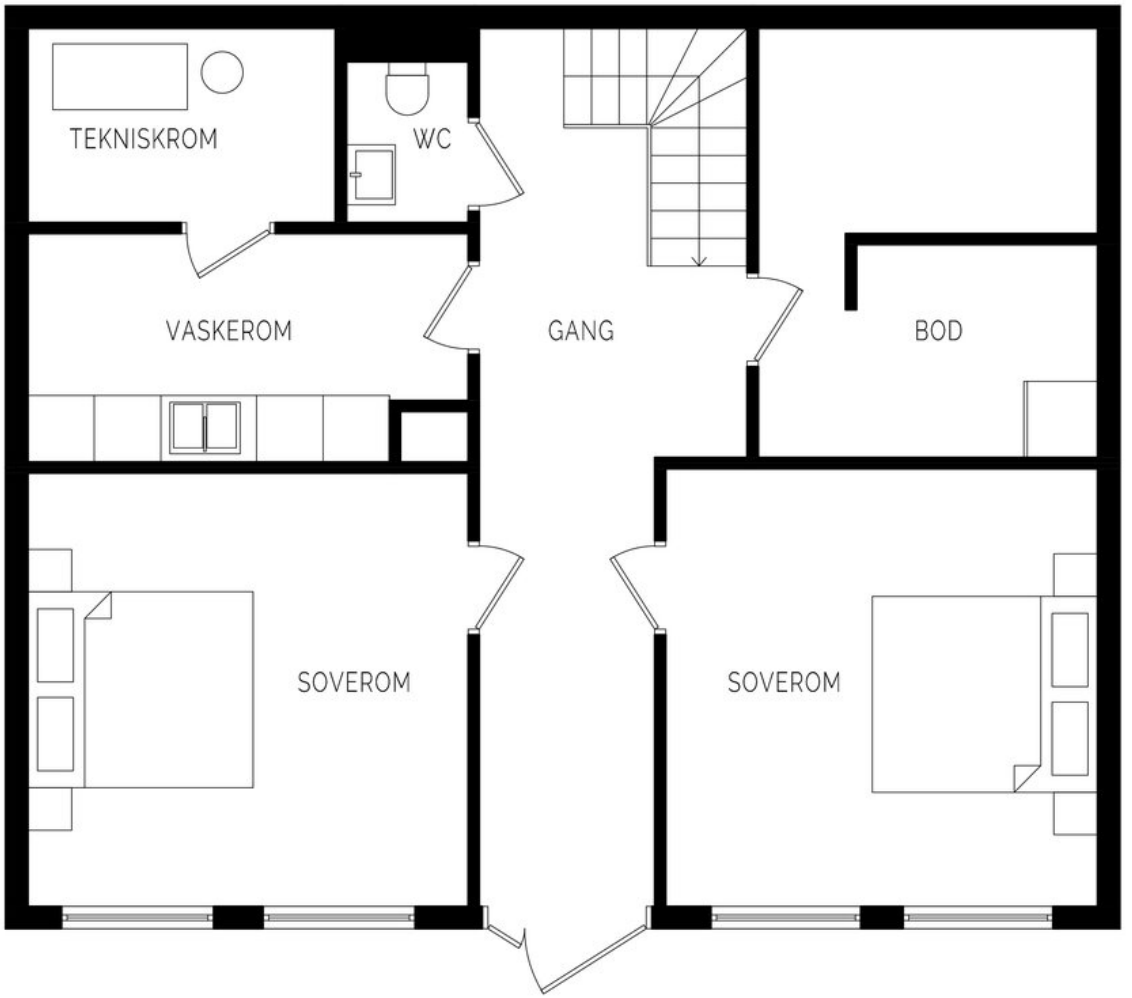
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

1. etasje



BOLIGFOTO
Ine Monsen - @inebolligfoto

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Kjeller

Informasjon

Hordatunvegen 38

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0035/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Selgere
Eivind Christ Sekse
Siri Husevold

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1957

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 214 kvm
BRA-e: 73 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Gang, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, bod og to soverom.
BRA-e: 27 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall, gang, baderom, trapperom, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 86 kvm.

TBA: 40 kvm. Treplatting utenfor stue og soverom 1.etasje.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. TV-stue, tre soverom, baderom, trapperom, kott/ventilasjonsrom.
Total BRA: 60 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Åpen garasje og "hems" for oppbevaring.
Total BRA: 46 kvm.

Solforhold

Gode solforhold om sommeren.

Innhold

Romslig enebolig med dobbelgarasje, god planløsning og flotte uteplasser

Velkommen til en innholdsrik enebolig med god plassfordeling over tre etasjer og gjennomtenkte løsninger som passer perfekt for både små og store familier. Med et bruksareal på hele 241 m^2 og en dobbelgarasje på 46 m^2, får du både funksjonalitet og komfort i ett og samme hjem.

Hovedplanet består av hall, bad, et romslig kjøkken og stue med god plass til både spisegruppe og sofakrok, samt et soverom. Fra stuen og soverommet er det utgang til en stor terrasse - perfekt for solrike dager og hyggelige måltider ute.

I 2. etasje finner du tre soverom, bad, en koselig TV-stue og et kott/ventilasjonsrom. Etasjen gir en egen sone for familien og har godt med plass for både barn og voksne.

Kjelleretasjen byr på fleksible bruksområder med to ekstra soverom, toalettrom, vaskerom, teknisk rom og bod. I tillegg finnes det en utvendig bod under verandaen - ideell for lagring av hageredskaper og fritidsutstyr.

Med dobbelgarasje og totalt seks soverom er dette en bolig som enkelt kan tilpasses ulike behov og livssituasjoner - alt i et etablert og familievennlig område.

Standard

Denne eneboligen fremstår som svært godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert, med gjennomgående god standard og funksjonelle løsninger. Boligen er modernisert trinnvis over de siste 10-11 årene, med omfattende tekniske forbedringer som blant annet nye vinduer og dører, oppgraderte vann- og avløpsrør, nytt kjøkken og bad, samt moderne varme- og ventilasjonssystemer. Planløsningen er romslig og praktisk, med lyse overflater og kvalitetsmaterialer. Her får du en bolig som passer like godt som helårsbolig som fritidsbolig.

UTVENDIG
Opprinnelig oppført i 1957, men modernisert utvendig med tilleggsisolering, nye vinduer og ny trekledning. Eiendommen har en flott veranda med rekkverk i glass og aluminium. Dreneringen på nord- og østsiden ble fornyet i 2014. Tomten er pent opparbeidet med natursteinmurer, beplantning og gode solforhold.

STUE
Lys og innbydende stue med store vindusflater og moderne overflater. Gulvet har gulvbelegg, mens veggene er kledd i malt panel som gir et lunt og oppdatert uttrykk. Rommet har plass til både spisegruppe og sofakrok, og vedovnen fra 2015 bidrar til både varme og stemning. Åpen løsning mot kjøkken og utgang til veranda gir god flyt i hverdagen. I tillegg er det TV-stue i loftsetasjen.

KJØKKEN
Kjøkkenet har moderne innredning og gjennomtenkte løsninger. Lyse farger, profilerte fronter og god belysning gir et trivelig og funksjonelt arbeidsmiljø. Det er rikelig med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er naturlig plassert sentralt i boligen - med god forbindelse til stue og spiseplass.

BAD
Boligen har to oppgraderte bad med vannbåren gulvvarme, dusjhjørne, veggmontert toalett og servant. Veggene er kledd med baderomsplater, og gulvene har vinylbelegg. Baderom i første etasje har opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes et separat vaskerom i kjelleren med innredning og varmekabler samt ekstra toalettrom. Løsningene er både funksjonelle og praktiske, og balansert ventilasjon gir godt inneklima.

SOVEROM
Flere soverom fordelt over etasjene, med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Soverommene er holdt i lyse, nøytrale fargetoner med slette vegger. Rommene oppleves som lune og innbydende - ideelle for både store og små.

OPPGRADERINGER OG VEDLIKEHOLD
Boligen fremstår med moderne standard og gjennomførte tekniske løsninger som gir både trygghet og komfort. Her er det lagt ned betydelig arbeid i både bygningsmasse, overflater og det tekniske anlegget. Du kan flytte rett inn uten behov for store tiltak.

Utførte oppgraderinger inkluderer blant annet:

- Ny drenering mot nord og øst (2014)
- Veranda med glass- og aluminiumsrekkverk (2014 og 2020)
- Takopplett bygget på loft (2015)
- Vedovn montert i stue (2015)
- Vaskerom med varmekabler etablert i kjeller (etter 2017)
- Nye vinduer i kjeller (2020)
- Nye ytterdører med aluminiumsbeslag (2020)
- Tilleggsisolert og ny trekledning på fasade (1990–2020)
- Innvendige overflater oppgradert med nye gulv, panel og malte plater
- Utskiftning av vann- og avløpsrør utendørs, ny septiktank (1990)
- Balansert ventilasjon i hele boligen

Vannbåren gulvvarme i alle etasjer, tilkoblet kombinert varmtvannstank

Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer,

Disse tiltakene gir boligen en høy teknisk standard og gjør den svært attraktiv for deg som ønsker en oppgradert og lettstelt bolig med minimalt vedlikeholdsbehov i årene fremover.

Parkering
Parkering i dobbel garasje samt på eiendommen.

Bygningssakkyndig
Arnt Ivar Hvammen

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 er oppført i mur/betong. For detaljert beskrivelse av byggemåte vises til vedlagt tilstandsrapport.

RAPPORTSAMMENDRAG TG2

Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har murkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990 og 2014

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

Tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig
Radon,TG2
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng,TG2
Gulvet har laminat, har belegg og er av malt betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper,TG2
Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Eier opplyser om at håndlist er tilgjengelig for montering.

Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom
1.etg. Hovedplan > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Limt gulvbelegg har løsnet i oppkant ved dusjsone

Tiltak:
- Gulvbelegg må skiftes eller limes på nytt.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Dreneringen er fra 1957. Det er lagt ny drenering øst og nord i 2014 Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

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.
- Det er ikke nedsatt drensplast langs hovedmur før tilbygg ble etablert.

Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2
Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Dobbelgarasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Enebolig
Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Dobbelgarasje
Standard :
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme samt peisovn i stuen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 446,-pr. 2025

Kommunale avgifter dekker renovasjon, slamtømming, feiing og tilsyn. I tillegg kommer årlig avgift for vann på kr. 1 750,- til Hordatun Vassverk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 693 650,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 774 601,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 475 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger lunt til i et veletablert og barnevennlig boligområde, med en flott utsikt mot fjorden og de omkringliggende fjellene. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, bed og naturpregede innslag med store steiner og fjellknauser som gir et særpreget og harmonisk inntrykk. Fra boligen og uteplassene kan man nyte solrike dager og storslått utsikt over Hardangerfjorden.

Uteområdet byr på både skjermede soner og åpne flater, med god plass til lek, hagebruk og avslapning. Eiendommen fremstår som velholdt og innbydende, med en gjennomført helhet mellom hus, hage og omgivelser.

Tomten er i henhold til matrikkelbrev fra Ullensvang kommune oppmålt og har nedsatte grensemerker og grensepunkt. Tomtegrensene er tegnet inne med grønn fargekode i matrikkelkart, noe som indikerer at tomtegrensene har middels til høy nøyaktighet.

Adkomst

Enkel adkomst via privat vei i feltet. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en idyllisk og sentral plassering i hjertet av Lofthus, en av de mest sjarmerende bygdene i Hardanger - kjent for storslått natur, frodige fruktgårder og vakre fjordlandskap. Her bor du i et rolig og familievennlig nabolag med nærhet til både Hardangerfjorden og majestetiske fjellområder, noe som gir fantastiske muligheter for turer, toppturer og friluftsliv året rundt.

Lofthus har et trivelig og inkluderende lokalsamfunn med gangavstand til både barnehage og barneskole. Opedal skule ligger ca. 1,6 km fra eiendommen, og Veisane barnehage kun 800 meter unna.

For eldre elever finnes Kinsarvik skule og Odda vidaregåande skule innen rimelig rekkevidde.

Dagligvarehandelen er enkel med Bunnpris Ullensvang en kort kjøretur unna, og det er god tilgjengelighet til offentlig transport med bussholdeplass ved Ullensvang kyrkje, kun 500 meter fra boligen.

Området byr også på et rikt fritidstilbud, med blant annet Hordatun idrettsanlegg bare noen minutter unna. Nærheten til Dronningstien, Munketrappene og flere lokale sidergårder gjør dette til et attraktivt sted for både fastboende og besøkende.

Med sin kombinasjon av naturskjønn beliggenhet, gode fasiliteter og et levende bygdemiljø, er Hordatunvegen 38 et utmerket valg for deg som ønsker en tilværelse i vakre omgivelser - tett på både naturen og det hverdagen krever.

Litt over en times kjøring til Voss, som er kjent for sitt rike tilbud av kultur- og fritidsaktiviteter samt moderne handelssentrum. Her kan man nyte alt fra restauranter til utendørs sport og festivaler. Mot sør finner man Odda, kjent som porten til spektakulære Trolltunga. Odda er ca 30 minutter kjøretur fra Lofthus og tilbyr et variert utvalg av butikker, kafeer og tjenester, samt industrihistorie og kunstutstillinger. Denne nærheten til både Voss og Odda gir eiendommen et attraktivt utgangspunkt for utforskning av alt det vestlandske landskapet har å by på, samtidig som man har alle hverdagslige fasiliteter innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedrørende boligen. Dette har sammenheng med boligens alder da den er oppført før generell søknadsplikt kom med plan- og bygningslova av 1965.

Det foreligger ferdigattest datert 08.10.2024 vedrørende tilbygg og terrasse.
Det foreligger ferdigattest datert 17.02.2025 vedrørende garasje.

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

Vei, vann og avløp

Vei: privat vei frem til eiendommen, pliktig deltagelse i nødvendig drift, vedlikehold og brøyting.
Vann: privat vann via Hordatun Vassverk.
Avløp: septiktank, offentlig tømming.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område, eiendommen er i henhold til reguleringsplan regulert til boligformål.
I henhold til kommuneplan er eiendommen avsatt til boligformål.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.09.1991 - Dokumentnr: 2943 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4618 Gnr:176 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER
Dokumentet er målebrev fra da eiendommen ble registrert med eget bnr.
Dokumentet viser også tomtearealet og grenser.

4618/176/65:
25.06.1992 - Dokumentnr: 2175 - Bestemmelse om veg
Dokumentet beskriver felles plikt til vedlikehold av felles vei frem til kommunal vei med mer. Videre viser dokumentet til at eiendommen har rett til å bruke de vanlige gangveien inntil og på tomten.

17.09.2024 - Dokumentnr: 1961972 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:176 Bnr:96
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet opplyser at gnr. 175 bnr. 65 og 96 har ansvaret for å bekoste samt gjennomføre vedlikehold av felles vei, inkludert brøyting.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 57 200,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Solheim Aarsand, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Meglerforetaket

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

Hordatunvegen 38

Nabolaget Lofthus - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Opedal skule (1-7 kl.) — 19 min
111 elever, 7 klasser — 1.6 km

Kinsarvik skule (1-10 kl.) — 13 min
167 elever, 12 klasser — 10.9 km

Odda vidaregåande skule — 32 min
320 elever, 21 klasser — 33.4 km

Hjeltnes vidaregåande skule — 44 min
66 elever, 5 klasser — 47 km

Ladepunkt for el-bil

Ullensvang Gjesteheim — 6 min

Offentlig transport

Ullensvang kyrkje — 6 min
Linje 990, 991 — 0.5 km

Barnehager

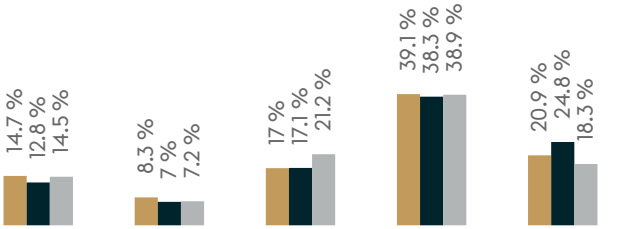
Veisane barnehage (0-5 år) — 12 min
47 barn — 0.8 km

Sekse barnehage (1-5 år) — 8 min
19 barn — 8 km

Dagligvare

Bunnpris Ullensvang — 12 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hordatun	3 min
Legena - ballplass	12 min
Tunvoll Trimstove	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Vedlegg

Hordatunvegen 38

Tilstandsrapport

Enebolig
Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
ULLENSVANG kommune
gnr. 176, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20330-1534 **Referansenummer:** XH1279

Autorisert foretak: Prosjektform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Ivar Hvammen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt -administrasjon for bygg og anleggssektoren.
Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

-Skade / skjønnstakster.
-Bolig takst.
-Næringstakster.
-Boligsalgsrapporter.
-Tilstandsrapporter.
-Radon målinger og tiltaksplan.
-Miljøsaneringsrapporter.
-Våtroms kontroll/ rapport.
-Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: www.prosjektform.no



Rapportansvarlig

Arnt Ivar Hvammen
Uavhengig Takstingeniør
post@prosjektform.no
971 10 535

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1957, oppført i murverk med tilleggsisolerte flater og tildekket utvendig med trekledning og innvendig med plater og trepanel.
Grunnmurer er pålagt tilleggsisolering med utvendig puss.
Eneboligen har gjennomførte oppgraderinger fra 1990 og frem til idag. Se liste over moderniseringer.
Gjennomgående hele og pene overflater med moderne og god planløsning.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

Det vises til rapportens beskrivelse for detaljert informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i lakkert stål.
Veggene har murkonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990 og 2014
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tak har nytt opplett fra i 2.etg. fra 2015.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.
Kjeller med vinduer fra 2020.
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med utvendig alminiumsbeslag.
Utvendige veranda.
Fundamentert på grunnmur og pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i glass og aluminium.
Adkomst fra verandadør og terreng.
Denne fra år 2014 og 2020.

Inngangsparti:
Overbygd inngangsparti med søyle ned til terreng.
Det er etablert terreng trapper i tre for å oppta høydeforskjeller

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke i hovedplan og kjeller. 2.etg med bjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe fra 1957 og vedovn fra 2015.
Gulvet har laminat, har belegg og er av malt betong.
Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Kjeller med dører fra 2020

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i I vegg fra soverom mot bad.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Murvegger er malt og taket er malt.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og malt betonggulv.
Rommet har innredning med benkeplate og veggmontert vaskekum i stål.
Uttak for vann og avløp på vegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Servant montert på skap og veggmontert toalett.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon
Himling: Malte plater.
Vegger: Flis
Gulv: Flis

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er kombinert vann og vannvarme for gulv.
Boligen har vannbåren varme i gulv på 1.etg. hovedplan, 2.etg og kjeller.
Dette er etablert i ulike faser ift renovering av boligen.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1957. Det er lagt ny drenering øst og nord i 2014
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.
Bygningen har betonggrunnmur og stedlig murer stein.
Betongstøpt plate på tilbygg.
Åpne murer er
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat vannverk, Hordatun vannverk.
Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1990.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	5 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

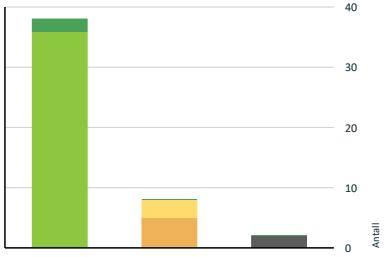
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dobbelgarasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

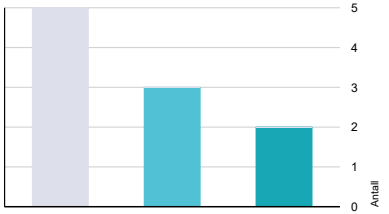
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygg med gang og bad
2021	Modernisering	Utvendig tilleggsisolert og pusset mur
2020	Modernisering	Renovert hele kjelleren med vannbåren varme.
2015	Modernisering	Vannbåren varme i 1.etg. /hovedplan og 2.etg.
2015	Modernisering	Nytt kjøkken og bad. Nytt ildsted
2015	Modernisering	Innvendig renovert og tilleggsisolert
2015	Modernisering	Nytt vann og avløp innvendig
2014	Modernisering	Nye vinduer, dører, takrenner og nedløp utvendige dører
1990	Modernisering	Tilleggsisolert og skifte av utvendig kledning
1990	Modernisering	Nytt bunnledninger og septiktank

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990 og 2014

Tilstandsrapport

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tak har nytt opplett fra i 2.etg. fra 2015.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.
Kjeller med vinduer fra 2020.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med utvendig alminiumsbeslag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendige veranda.
Fundamentert på grunnmur og pilarer til terreng.
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i glass og aluminium.
Adkomst fra verandadør og terreng.
Denne fra år 2014 og 2020.

Inngangsparti:
Overbygd inngangsparti med søyle ned til terreng.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert terreng trapper i tre for å oppta høydeforskjeller



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier









Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i hovedplan og kjeller. 2.etg med bjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra 1957 og vedovn fra 2015.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av malt betong.
Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapport

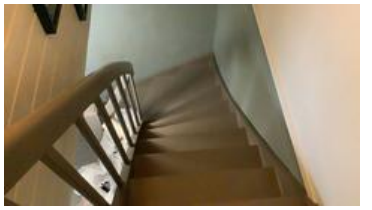
Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Eier opplyser om at håndlist er tilgjengelig for montering.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Kjeller med dører fra 2020

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





VÅTROM

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Limt gulvbelegg har løsnet i oppkant ved dusjsone

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Gulvbelegg må skiftes eller limes på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier







1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Våtsonen er på yttervegg

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG. > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETG. > BAD

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

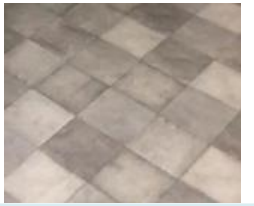


2.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



2.ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier







Tilstandsrapport

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



2.ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i I vegg fra soverom mot bad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Murvegger er malt og taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og malt betonggulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med benkeplate og veggmontert vaskekum i stål.
Uttak for vann og avløp på vegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Veggene er av murverk.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og 2 stk stekeovner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Servant montert på skap og veggmontert toalett.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon
Himling: Malte plater.
Vegger: Flis
Gulv: Flis

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er kombinert vann og vannvarme for gulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv på 1.etg. hovedplan, 2.etg og kjeller. Dette er etablert i ulike faser ift renovering av boligen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapport





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.

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk forlegning i vegg.

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.
   2014

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?
   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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1957. Det er lagt ny drenering øst og nord i 2014
Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

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.

Det er ikke nedsatt drensplast langs hovedmur før tilbygg ble etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og stedlig murer stein.
Betongstøpt plate på tilbygg.
Åpne murer er





TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TG 2 Terrengforhold

Terrenget er arrondert rundt bolig med beplantning og gress.

Årstall: 1957

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat vannverk, Hordatun vannverk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 1990.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Byggeår 2016

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje
Bygningen er oppført på sprengsteinsmasser med betongstøpt gulv.
Hovedkonstruksjon over mur av bindingsverk. Utvendig pålagt vindsperre og kledd med liggende kledning.
Tak oppført som saltak med fabrikkframstilte sperrer. Utvendig pålagt taktro, underpapp, sløyfer, lekter og takplater som taktekke.
Langs takfot er det montert takrenner med nedløp langs vegger.
I front med 2 stk kjøreporter i alminium. El- styring av porter. I sidevegg med hoveddør som adkomst.
Garasjen har isolerte flater i vegg og tak med trekledning.
Elbil lader montert i år 2020.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Beregninger

Årlige kostnader

Privat vannverk, vannavgift	Kr.		1 750
kommunale avgifter	Kr.		6 437
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**8 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 020 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**
Dobbelgarasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

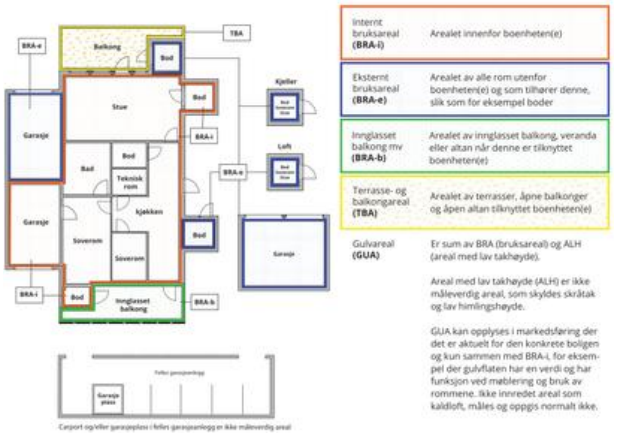
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ
Norsk takst

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg. Hovedplan	86			86	40
2.etg.	60			60	
Kjeller	68	27		95	
SUM	**214**	**27**			**40**
SUM BRA	**241**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg. Hovedplan	Hall, Gang, Bad, Trapperom, 1 stk soverom, Kjøkken, Stue		
2.etg.	TV-stue, 3 stk soverom, Bad, Trapperom, Kott/ ventilasjonsrom		
Kjeller	Gang, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom, Bod, 2 stk soverom	Utvendig bod under veranda	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedplan		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	11
Dobbelgarasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	176	65	0	0	1475.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hordatunvegen 38

Hjemmelshaver
Sekse Eivind Christ, Husevold Siri

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med garasje beliggende i Hordatunvegen på Lofthus.
Flott utsikt til nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen har stein murte områder ut mot vannet og har flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2014

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	
3	29.04.2025	
4	02.05.2025	
5	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS
Gnr 176 - Bnr 65
4618 ULLENSVANG

Prosjektform AS
Sandven 25
3656 ATRÅ

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XH1279

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
37-0035/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hordatunvegen 38, 5781 LOFTHUS

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Siri Husevold, Eivind Christ Sekse

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76697080
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 1.og 2. etg ble renovert/bygget nytt i 2014/2015, Rutle vvs, Åja bygg baderomsplater, torkelsen la gulvbelegg. Wc i kjeller 2020, Rutle vvs, Lofthus bygg flislegging

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rutle vvs monterte sluker, torkelsen/fargerike la gulvbelegg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad ble renovert i 2014/2015. Nytt røropplegg for avløp, rør i rør for tilførsel, dette ble utført av Rutle VVS. Gulvbelgg ble lagt av Torkelsen på støpt betonggulv. Baderomsplater ble montert på strender vegg med rupanel av Åja bygg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2014 ble følgende arbeider utført: Åja bygg bygde nytt takoppløft, la nytt dekra stålpannetak samt tetting rundt pipe, byttet alle vinduer og dører i 1. og 2.etg, bygde på gang og bad i 1.etg. Ny terrasse ble bygd i 2014. Ny dobbelgarasje ble bygd i 2016/2017 Kjeller veggene mot sør og vest ble isolerte, pusset og byttet viduer og dør (mot vest) i 2020/2021. Dette arbeidet ble utført av Lofthus bygg

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

Arbeid som er utført: Drenering rundt påbygg og drenering, isolering, knotete plast og inntil fylling på vegg mot nord i 2014. Samt drenering av takvann på garasje bort fra bygget

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er byttet i hele huset og garasjen, arbeidet er utført av installatør Johs. O. Ystanes elektro og Sekse elektro

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

Når ble kontrollen utført? Usikker på årstall

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elproffen, Reiseter Installasjon montert kabel og elbillader fra fordelingsskap i garasjen høsten 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt røropplegg i huset er byttet fra kjellergulv og oppover i 2014/2015, samt noe arbeid i kjelleren i 2020. Det er også etablert vannbårenvarme i alle etasjer. Alt arbeid er utført av Rutle vvs

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse, takoppløft, fasadeendring og påbygg ble søkt om i 2014. Arbeidet ble i hovedsak utført av Åja bygg. Riving av uthus og oppsetting av ny garasje ble søkt om i 2016. Berge sag leverte precut og Åja bygg gjorde alle utvendige arbeider. Det foreligger ferdigattest på disse omsøkte arbeidene

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

Ja

Beskriv: Eiendommen er tilkoplet Hordatun vassverk som er privat. Det har egen septikk med tilhørende spredegrøft på eiendommen fra ca 1990

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balansert ventilasjon ble installert i 2014/2015 av Hardanger teknikk

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke blitt målt, da det ble installert balansert ventilasjon.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Feier har vært på tilsyn og kontrollert. Det ble ikke funnet avvik på pipe eller ildsted.

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?

Ja

Beskriv: Terrassedør i stue har et par ganger under ekstremvær slept inn vann i pakningene

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?

Ja

Beskriv: Det var noe setningskader i kjellervegger og noe skjevheter i kjellergulv når me overtok huset. Det er ikke registrert endringer eller nye sprekker de siste 10 årene.

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier hadde opplevd at septikk frøs ved lengre perioder uten bruk. Dette har aldri vært problem for oss.

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

Ja

Beskriv: Det har komt inn mus et par ganger på vaskerom og det er observert sølvkre

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

Ja

Beskriv: Et kretskort og vifte motor på varmepumpa ble byttet i 2024

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

Ja

Beskriv: Defekt display på microbølgovn

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Det er ikke registrert noen skader på huset .

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det blir utført oppmåling i takst rapport før salg

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

Eventuell kommentar: Det er omsøkt to tiltak i vår eie og disse har fått ferdigattest

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

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

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

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

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

Beskriv: Nabo eiendom har tinglyst veirett over vår eiendom.

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: 37-0035/25

Ullensvang kommune
Byggesak, kart og oppmåling

Ferdigattest

Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 24/29371

Tiltakshavar:
Eivind Christ Sekse
Hordatunvegen 38
5781 LOFTHUS

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hordatunvegen 38	176	65		

Type tiltak/bygning

Tilbygg og terrasse jf. vedtak med arkivsakID 14/750 frå Ullensvang Herad.

Vedtaksdato	Saksnr
08.10.2024	24/2642

Dato for søknad om ferdigattest:	02.07.2024

Bygningen/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).

Kommunen gjev ferdigattesten på grunnlag av innsendt søknad frå tiltakshavar. Tiltakshavar opplyser i søknaden om ferdigattest at tiltaket oppfyller krava til ferdigattest, og at det ikkje er utført ikkje søknadspliktige endringar samanlikna med løyvet.

Merknader:

1. Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
2. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.
3. Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket si tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Stad	Dato	Underskrift
Odda	08.10.2024	Gjøa Helle Prestegard *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

Byggesak, kart og
Ullensvang kommune
oppmåling

Ferdigattest

Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/10027

Tiltakshavar:
Eivind Christ Sekse
Hordatunvegen 38
5781 LOFTHUS

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hordatunvegen 38	176	65		

Type tiltak/bygning
Oppføring av garasje jf. vedtak med arkivsakID 16/640 frå Ullensvang Herad

Vedtaksdato	Saksnr
17.03.2025	24/2643

Dato for søknad om ferdigattest:	02.07.2024

Bygningen/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf. pbl §20-4).

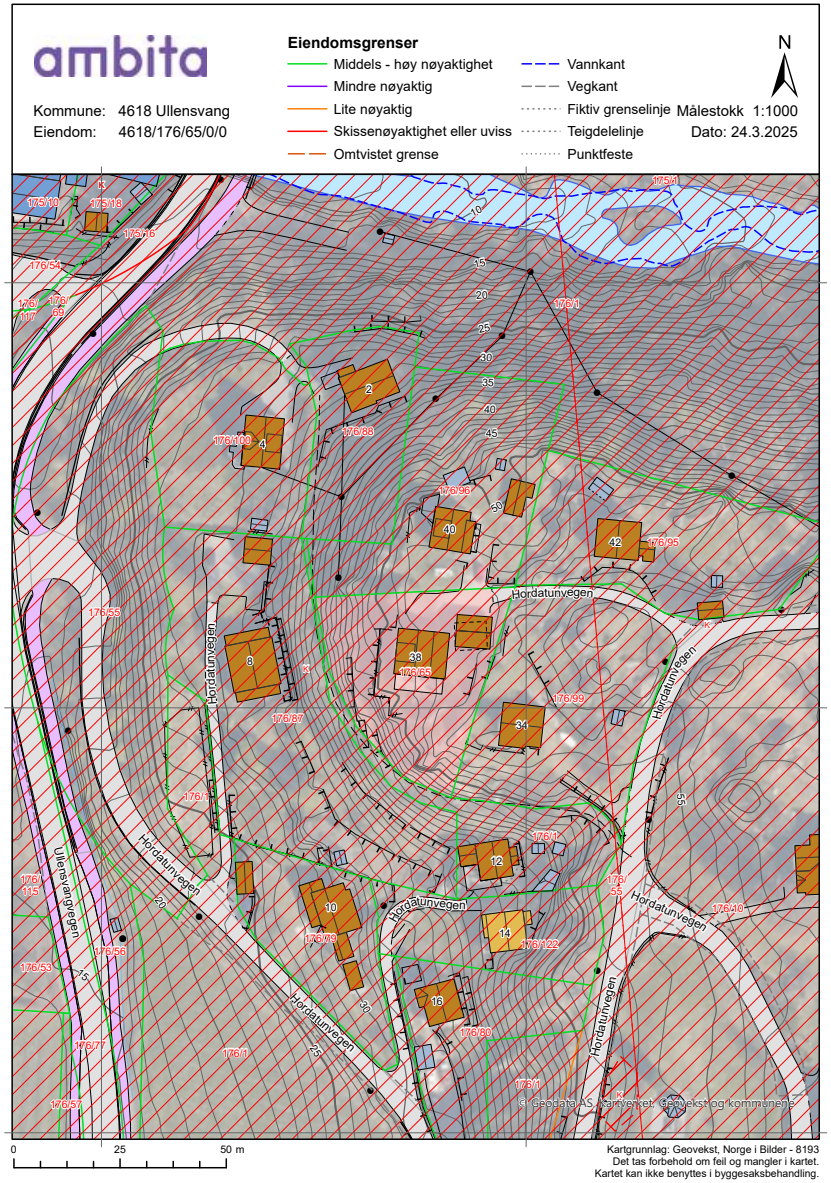
Kommunen gjev ferdigattesten på grunnlag av innsendt søknad frå tiltakshavar. Tiltakshavar opplyser i søknaden om ferdigattest at tiltaket oppfyller krava til ferdigattest, og at det ikkje er utført ikkje søknadspliktige endringar samanlikna med løyvet.

Merknader:

- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.
- Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket si tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka.

Stad	Dato	Underskrift
Bergen	17.03.2025	Markus Eikrem Åmdal *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*





Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

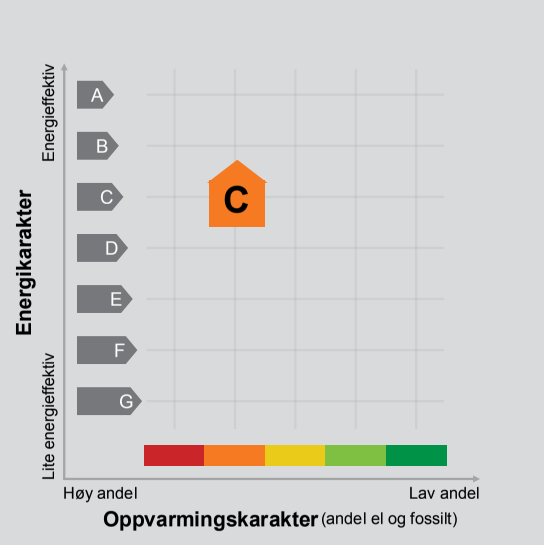
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ENERGIATTEST

Adresse	Hordatunvegen 38
Postnummer	5781
Sted	LOFTHUS
Kommunenavn	Ullensvang
Gårdsnummer	176
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	174675554
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113731
Dato	02.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 14 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

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

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

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

988 20 428

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0035/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hordatunvegen 38 5781 LOFTHUS

Betegnelse: Gnr 176, bnr 65 (ideell andel 1/1) i Ullensvang kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no