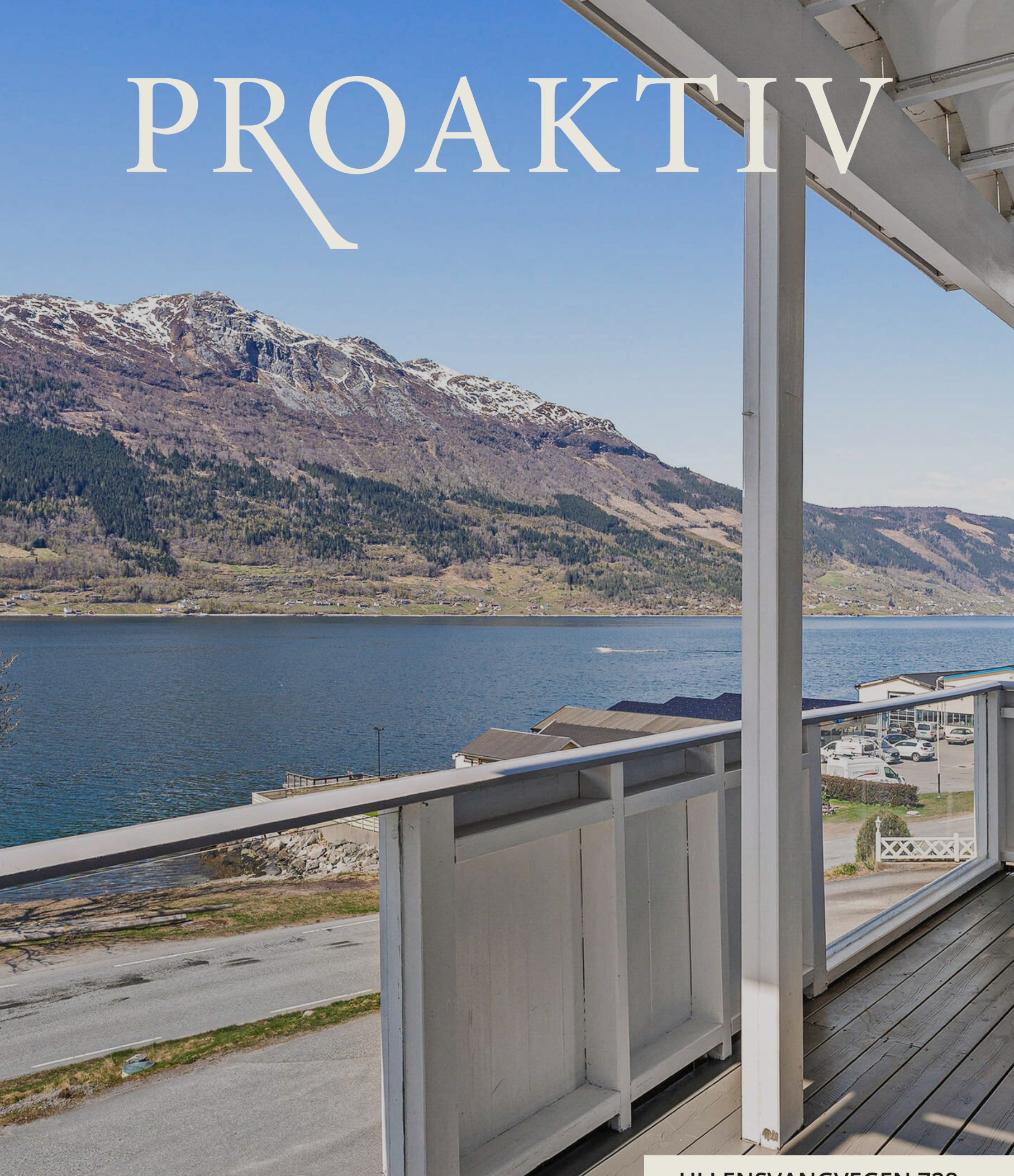


PROAKTIV



ULLENSVANGVEGEN 728



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ULLENSVANG

Vestvendt beliggenhet med en idyllisk utsikt over fjorden | Populære
fasiliteter like ved | 2 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 171, bnr. 18, snr. 9 i ULVESAND SAMEIE

Prisantydning: 2.550.000,-

Omkostninger: 78.000,-

Totalpris: 2.628.000,-

Kommunale avgifter: 3.500,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1931

Rom/soverom: 3/2

BRA: 91 m²

BRA-i: 84 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Egen oppmerket utvendig parkeringsplass.

Tomt: 3180.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 745,-

Felleskostnader inkl.: Strøm fellesanlegg, måking, strøing, felles forsikring, årlig kontroll brannvarsling, regnskap, felles kloakkanlegg og generelt vedlikehold.

Energimerke: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	45	89	109
Egenerklæring	Vedlegg	Sameiet	Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært hjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og profitt."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som følte trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging, gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder: **Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter. Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme

og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart - å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøydde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



ULLENSVANG

Kommune: Ullensvang

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Vestvendt solrikt område, landlig, ca 7 km til Kinsarvik, ca. 2 km til Lofthus, ca. 33 km til Odda, 56 km til Voss og ca. 155 km til Bergen. Område har vid utsikt over Sørfjorden og bygdene på vestsiden, kort gangavstand til strand.

Bebyggelse

Sameiet består av leiligheter i tidligere kommunalt aldershjem. Ellers er det spredde bolighus og fritidsboliger, samt mindre næringsbygg og landbruksbygg i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ulvasand
Linje 990, 991 2 min
0.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ullensvang 3 min
Post i butikk, PostNord 2.3 km

Spar Kinsarvik 8 min
Post i butikk, PostNord 7.5 km

SPORT

Opedal skule 4 min
Aktivitetshall, ballspill 2.6 km

Hordatun 5 min
Aktivitetshall, fotball 3.4 km

Tunvoll Trimstove 3 min

Treningscenter Fjordahallen 8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL ULLENSVANGVEGEN 728

Vi starter utendørs

Parkering

Egen oppmerket utvendig parkeringsplass.

Tomtestørrelse

3 180 m² Felles tomt.

Beskrivelse av tomt

Tomta er enkelt opparbeidet utenom bebygd areal og parkeringsareal. Parkeringsplass til leiligheten. Tomta har strandlinje med bademuligheter, men er delt av riksvegen.

Felles opparbeidet areal. Tomtearealet er ikke nøyaktig, avvik kan forekomme.

Delareal 3 180 m: KPHensynsonenavnH_310
KPFare Ras- og skredfare: Delareal 700 m
KPHensynsonenavnH_710: KPBåndlegging Båndlegging for regulering etter pbl. :Delareal 2 281 m
KPHensynsonenavnH_220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
:Delareal 627 m
ArealbrukAndre typer bebyggelse og anlegg,Framtidig:
Delareal 73 m
Arealbruk Friområde,Nåværende: Delareal 2 470 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende: Delareal 11 m
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et bygg som opprinnelig ble bygd i 1931. Leiligheten er bygd/innredet rundt 2010.

Yttervegger av isolert bindingsverk liggende kledning. Vinduer med isolerglass og isolert ytterdør. Sperretak med takteking av betongstein.
Utvendige trapper er gittertrapper i metall og avsatser i trykkimpregnerte materialer.
Balkong av trykkimpregnerte materialer, mot vest med utgang fra stue. Glassrekkverk i front

Bygningssakskyndig

Takst og Byggrådgiving AS (befaringsdato: Mandag, 20. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- 1.Montert dusjkabinett. Overgangen til kabinettet var lekk, og ble derfor byttet. Rørlegger Rutle VVS byttet overgang til dusjkabinett.
2. Lekkasje under baderomsvask, byttet rørkoblinger. Rutle VVS
3. Hovedkran i vannfordelingsskap var treg, og ble derfor byttet ut med en ny. Rutle VVS

Sølvkre i en annen leilighet i en annen seksjon av bygget





BALKONG MED HERLIG
UTSIKT





EN Plass som må
OPPLEVES



EGEN PARKERINGSPLASS

Velkommen!



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i leiligheten og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Ullensvangvegen 728!

Leiligheten ligger i 2 etasjen og inneholder:
Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og en bod.
Bod i underetasje.

Er dette din nye leilighet eller ditt feriested hvor en kan koble av?

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 91 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 12 kvm

Leilighet er målt til 83,78 m². Balkong er målt til 11,98 m². Ekstern bod i kjeller er målt til 7,15 m². Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet planløsning på leilighet er kvadrat målt etter beste skjønn og målt med håndholdt lasermåler. For nøyaktig oppmåling av kvadratmeter anbefales 3D skanning av leilighet.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående grei standard med blant annet.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er åpen stue- og kjøkkenløsning. Et hyggelig rom når man har gjester på besøk. Det er avtrekk via sentralt avtrekks anlegg i bygget. Det er montert varmepumpe. Det er utgang til balkong med upåklagelig utsikt.

Helfiset bad med opplegg for vaskemaskin. Her er det dusjkabinett, veggengt wc og servant med skapplass.

Hovedsoverom med store garderobeskap. Det er to soverom.

Det er bod med VV-bereder, rør i rør-skap og sikringssskap i bod.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu på soverom 1 er fra 2020.

Øvrige vinduer i leiligheten er fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er avvik: Vinduet mot sør er vanskelig å åpne/lukke.

Noen av vinduenes alder medfører usikkerhet om

gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Balkongdør:

Malt dobbel balkongdør.

Det er opplyst på befaring at balkongdøren skal skiftes før salg, og det er

fremvist kvittering på kjøp av ny dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å lukke, og det mangler utvendig dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Balkongdøren bør utbedres eller skiftes for å sikre

funksjonalitet og

brukervennlighet.

Manglende utvendig dørhåndtak og vanskelig lukking kan medføre

redusert sikkerhet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dør og

karm.

Årstall: 2006

Andre utvendige forhold

Yttervegger av isolert bindingsverk liggende kledning.

Vinduer med isolerglass og isolert ytterdør.

Sperretak med takteking av betongstein.

Utvendige trapper er gittertrapper i metall og avsatses i

trykkimpregnerte materialer.

Balkong av trykkimpregnerte materialer, mot vest med utgang fra stue. Glassrekkverk i front.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,

vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i

bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er

kostnadsestimat ikke satt.

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Hull, riper og misfarging kan forekomme, alder tatt i

betraktning.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

• Det er registrert noen sprekker og manglende sparkel i skjøtene på gips i himlingen, samt i overgangene mellom himling og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekke i skjøter på gips i himling, samt i overganger mellom himling og vegg, for å

hindre videre oppsprekking og sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekke utvikle seg og

føre til ytterligere skader på overflater og redusert inntrykk av vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Høydeforskjeller:

Soverom: 18 mm over 2 meter, 24 mm i hele rommet.

Stue/kjøkken: 11 mm over 2 meter, 20 mm i hele rommet

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvet i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en

gang skal renoveres, kan man

vurdere slike tiltak.

BAD:

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er hull i flisene etter tidligere dusjvegger og annet oppheng i

våtsonen bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hull i flisene bør tettes med egnet materiale dersom badet og våtsonen

skal benyttes uten dusjkabinett.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er målt til 5mm der dette var mulig bak dusjkabinett.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 11mm. Det var ikke mulig å kontrollere om varmekablene fungerte som de skal på befaringstidspunktet, da dette tar tid å få bekreftet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Høydeforskjellen fra topp sluk til gulv ved terskel er målt til 11 mm og lokalt fall i dusjsone er målt til 5mm. Det var ikke mulig å kontrollere om membranen er like høy som terskelen, grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fliser må skiftes.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Nøyaktig alder på membran er ikke mulig å bekrefte, men det er sannsynlig at denne er fra da leilighetene ble renovert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er konstatert membran i sluk, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran. Dusjkabinett er plassert over sluk, og dette må flyttes for å kunne rengjøre og inspisere sluk.
- Konsekvens/tiltak
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurdere muligheten for å gjøre sluket lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.
- Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinettet ble byttet i 2021 og arbeidet er utført av faglærte. Dette er opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Stue/kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er sprekker i benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og ytterligere skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting. Det bør foretas utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre fuktopptak og begrense risikoen for ytterligere skader på kjøkkeninnredningen.

Vannledninger

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

besiktiget i rørskap.

Hovedkran i fordelingsskap ble byttet i 2023 og arbeidet er utført av faglærte. Dette er opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler merking av rør i fordelingsskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørene i fordelingsskapet bør merkes tydelig for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjon. Manglende merking kan føre til feil håndtering av vannledninger, noe som kan medføre økt risiko for vannskader eller feil ved fremtidig arbeid.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter.

Det er opplyst av representant for eier at avrenningsslangen er tilkoblet avløp på kjøkkenet og er montert av faglærte.

Årstell: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen er over 20 år gammel og har med det passert forventet teknisk levetid. Selv om den fungerer tilfredsstillende per i dag, øker risikoen for indre slitasje, lekkasje og redusert funksjon med alderen. Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Kravet om fast tilkobling på varmtvannberedere over 2kW kom i 2010, det er ikke bekreftet om renovering av denne boligen kom under dette kravet.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er anbefalt at varmtvannsberedere er tilkoblet fast punkt for å redusere risiko for varmgang i stikkontakt

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Hvitevarene platetopp, komfyr og oppvaskmaskin medfølger. Kjøleskap og hvitevarer på bad blir fjernet. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk

Lysegrønn C

VELKOMMEN INN





KJØKKEN MED ÅPEN
LØSNING



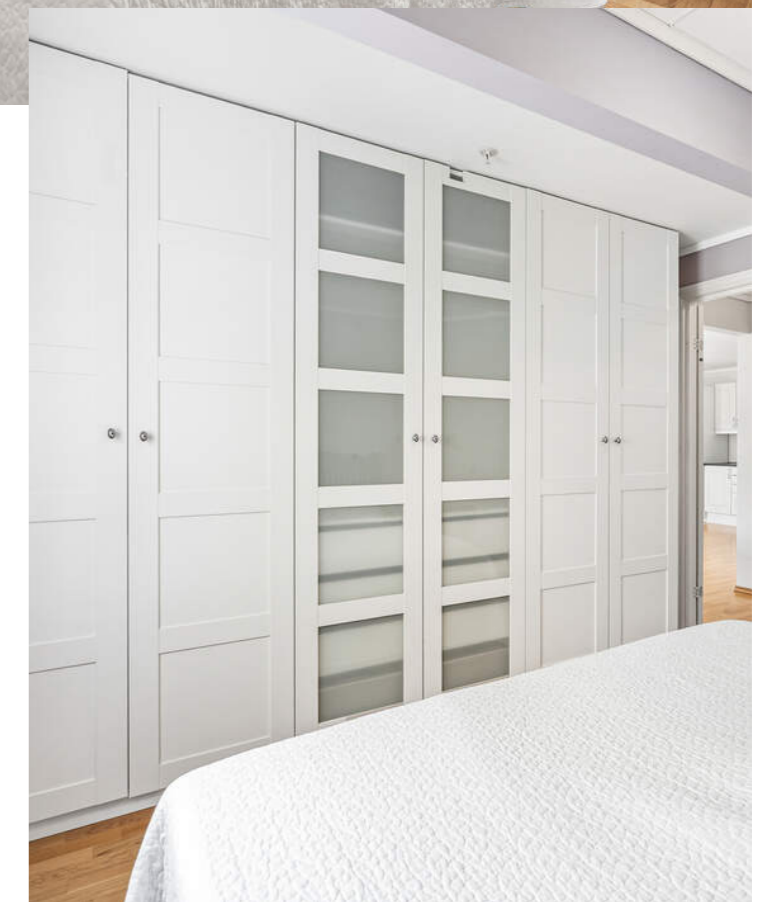


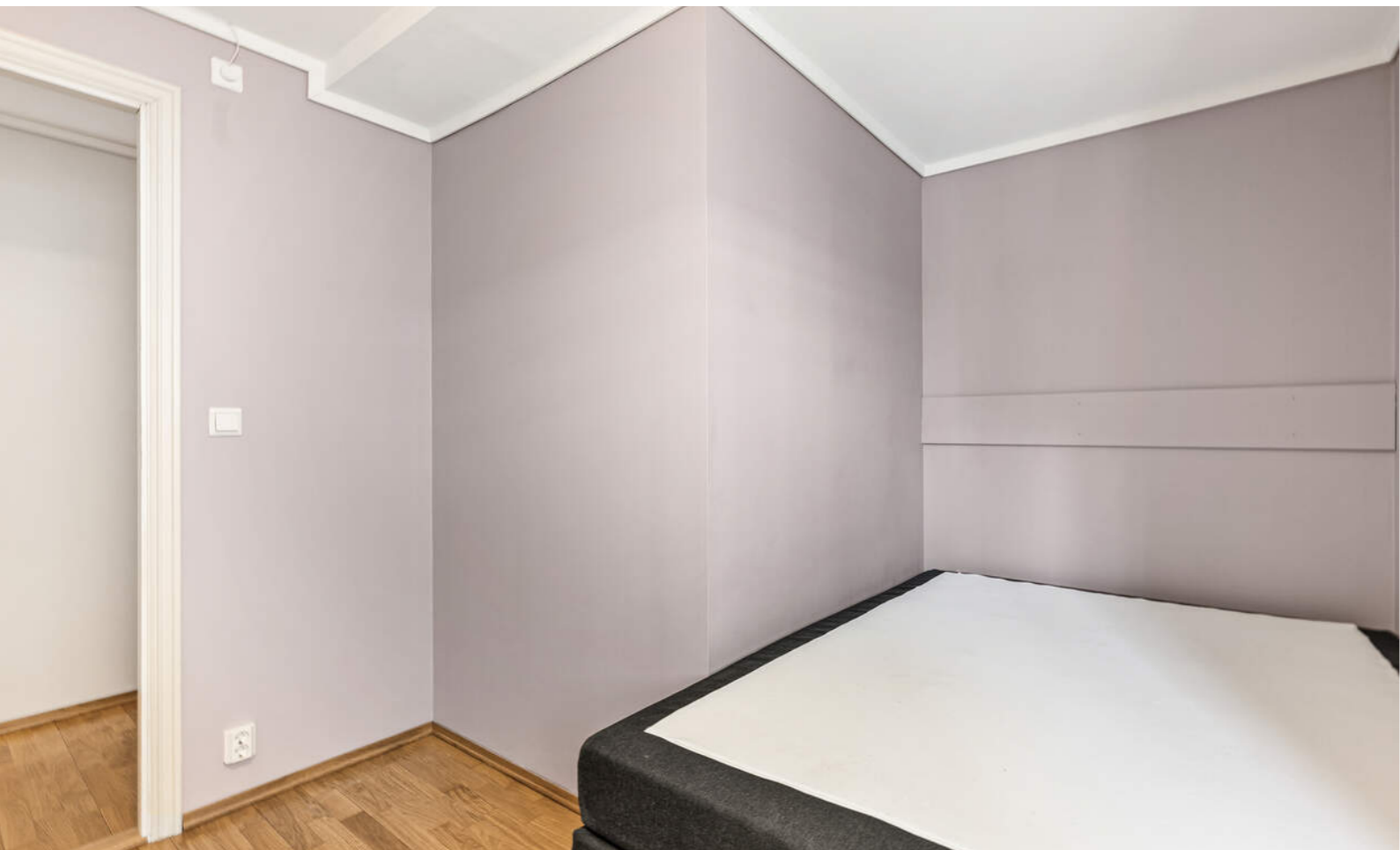
HELFLISET BAD

Her har du alt du trenger.



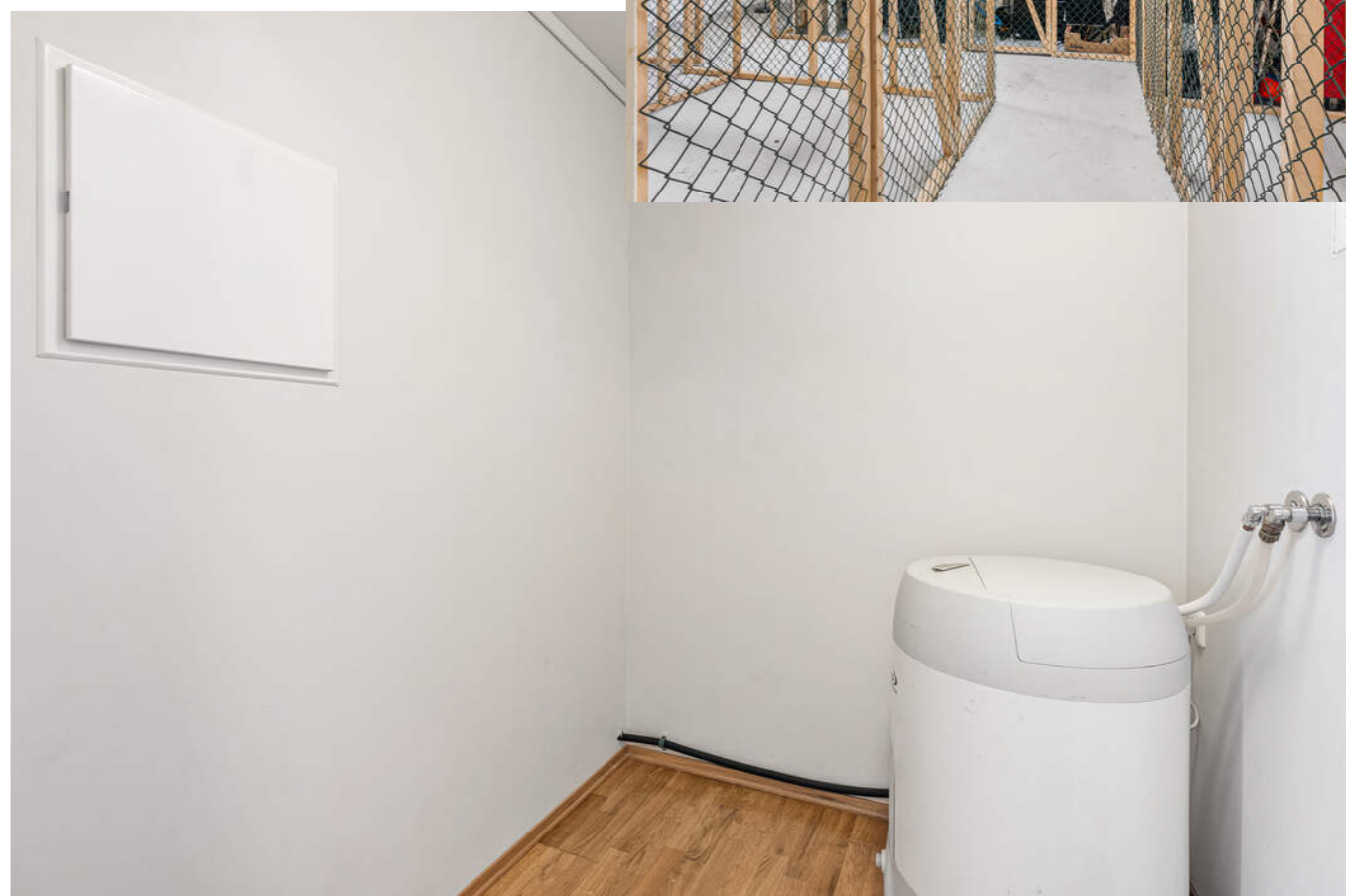
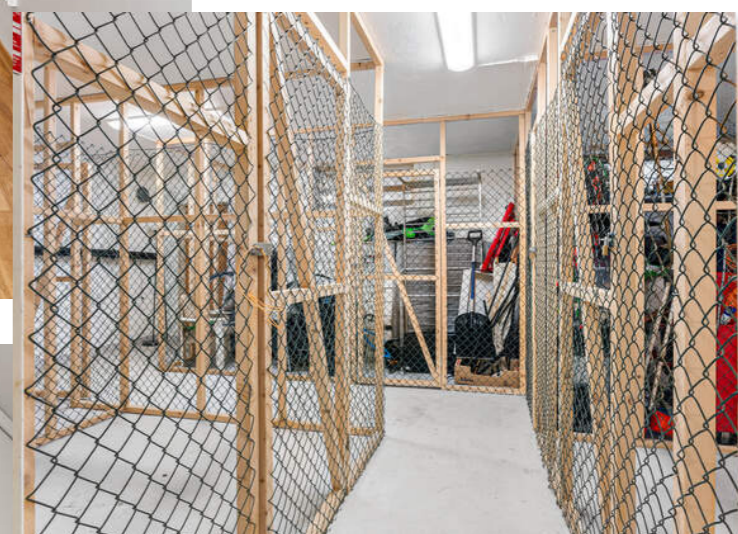
HOVEDSOVEROM MED MASSE SKAPPLASS





BOD OG GANG

Det er bod i leiligheten, men også en i kjelleren.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

PROAKTIV



Leilighet

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

studiovest.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Det er ikke tillatt å anskaffe hund, katt eller andre dyr uten at styret i sameiet har gitt sitt samtykke.

Det kan kun brukes gassgriller på altanene og disse må brukes slik at de ikke er til sjenanse for naboer.

Sameiets beboere (eiere og leietakere) må i felleskap/dugnad sørge for renhold av utvendige trappeopp ganger og gangareal, herunder snømåking og strøing. Sameiet inngår avtale med ekstern leverandør vedr. snømåking og strøing av veier og parkeringsplasser. Sand/singel og salt skal finnes i kjeller og deponier flyttes til utplasserte kasser.

Seksjonseiere kan kjøpe garasje plass, for øvrig er det biloppstillingsplass til alle seksjonseiere, inkludert gjester, p.t. er parkeringsplassene umerket.

Felleskostnader pr. mnd

745,-

Felleskostnader inkluderer

Strøm fellesanlegg, måking, strøing, felles forsikring, årlig kontroll brannvarsling, regnskap, felles kloakkanlegg og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene blir fakturert 3 ganger i året.

Årsmøte for 2025 er ikke avholdt. Årlige felleskostnader blir vedtatt på årsmøte i sameiet. Det er naturlig at fellesutgiftene vokser sammen med prisvekst. Pr. 28.04.2026 er det ikke vedtatt nye prosjekt som krever ekstra økning eller innskudd på felleskostnadene.

Sameiet har en felle hovedstrøm måler som med undermålene fra hver seksjon som faktureres månedlig fra sameiet.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

573.121,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.292.485,- for 2024

Info kommunale avgifter

Megler avventer informasjon om kommunale avgifter. Oppgitt sum kan derfor avvike.

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon, ev eiendomsskatt- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Det forekommer kostnader rundt vannverket som drift og vedlikehold knyttet til sameiet.

Kommunale avgifter

3.500,- for 2025

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for seksjon 1-23 på gnr. 171, bnr. 18, Ulvasand. 30.06.2022.

Nokre av dei som hadde ansvarsrettar for tiltaket i si tid eksisterer ikkje lenger, og difor har Holst & Valen AS teke på seg ansvarsretten for ansvarleg søkjar, og Boro AS har teke på seg dei resterande ansvarsrettane.

Det foreligger tegninger datert. 11.02.2010.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 30. juni 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4618/171/18/9:
29.08.1931 - Dokumentnr: 900180 - Erklæring/avtale Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v. Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4618 Gnr:171 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1943 - Dokumentnr: 131 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4618 Gnr:171 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1955 - Dokumentnr: 808 - Skjønn Overskjønn
Overført fra: Knr:4618 Gnr:171 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1999 - Dokumentnr: 1381 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:171 Bnr:16 Bestemmelse om naustplass Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4618 Gnr:171 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2000 - Dokumentnr: 3737 - Rettigheter iflg. skjøte Med fleire føresegner. Deler av strandlinja med fjøra mot nord kan nyttast til allmenn bade plass.
Overført fra: Knr:4618 Gnr:171 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2022 - Dokumentnr: 1409590 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:171 Bnr:23
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2010 - Dokumentnr: 982160 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/1900

01.01.2020 - Dokumentnr: 602321 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1231 Gnr:71 Bnr:18 Snr:9

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Privat avløpsanlegg med septiktank.

Tilknytning vann: Felles, privat vannverk.

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 15. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

63 750,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Pantattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

65 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

78 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 615 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 628 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 budskjemaet avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Kjerneinformasjon

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Line Beathe Reinsaas

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 19 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 420,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning pr stk kr 2 900,00. Sum faste vederlag kr. 46 110.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 300,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00,

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklaering>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Dato salgsoppgave
17.5.2026

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS

23 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ullensvangvegen 728	Ullensvangvegen 728	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01.09.2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Reinsaas, Line Beathe

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom****1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen og omfanget**

1. Montert dusjkabinett. Overgangen til kabinettet var lekk, og ble derfor byttet.
 2. Lekkasje under baderomsvask, byttet rørkoblinger.
 3. Hovedkran i vannfordelingsskap var treg, og ble derfor byttet ut med en ny.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger Rutle VVS byttet overgang til dusjkabinett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rutle VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lekkasje under baderomsvask, byttet rørkoblinger.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rutle VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**2.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2023

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hovedkran i vannfordelingsskap var gammel og treg. Byttet derfor til en ny.

Side 2

**2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rutle VVS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Kjeller****5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja Nei**7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Se punkt under baderom

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Se tidligere punkt om baderom

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Rutle VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Side 4



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Solvkre i en annen leilighet i en annen seksjon av bygget

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 84645678

Egenerklæringskjema

Name: **Line Beathe Reinsaas** Date: **2026-04-23**

Identification

 Line Beathe Reinsaas



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Line Beathe Reinsaas

23/04-2026
11:32:49





BankID OIDC
High

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
-  ULLENSVANG kommune
-  # gnr. 171, bnr. 18, snr. 9



Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 Rapportdato: 10.05.2026 Oppdragsnr.: 22689-1022

Autorisert foretak: Takst og Byggrådgiving AS

Referansenummer: JU4943

Vår ref: Stian Johansen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Rapportansvarlig

Steinar Tokheim

Steinar Tokheim
Uavhengig Takstingeniør
stokheim@online.no
958 71 277

Medansvarlig

Stian Johansen

Stian Johansen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstogbyggradgiving.no
900 34 492



Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 2 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støtmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 3 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 4 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygget fremstår godt vedlikeholdt og i god stand. Leilighet er i god stand, men noe slitasje ut fra alder må påregnes. Det er påregnes noe utskiftning/vedlikehold av enkelte bygningskomponenter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttervegger av isolert bindingsverk liggende kledning. Vinduer med isolerglass og isolert ytterdør. Sperretak med taktekkning av betongstein. Utvendige trapper er gittertrapper i metall og avsatter i trykimpregnerte materialer. Balkong av trykimpregnerte materialer, mot vest med utgang fra stue. Glassrekkeverk i front.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige slette overflater med ok standard. Gulv av parkett. Hull, riper og misfarging kan forekomme, alder tatt i betraktning.

VÅTROM [Gå til side](#)

Helfisest bad med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VV-bereder, rør i rør-skap og sikringsskap i bod. Luft-til-luft varmepumpe.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen har varierende terreng med både flate og skrånende partier, og inneholder parkering samt opparbeidede utearealer. Det er fast parkeringsplass til leilighet på området, det er en forutsetning at denne følger fortsatt følger leiligheten når markedsverdi er satt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Utvendige forhold utover balkong er ikke kontrollert av takstmann, da dette er felleseie.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller eventuelle tiltak.

Det har ikke vært mulig for takstmann å kontrollere eller påvise om brannskillene i bygget er i henhold til dagens krav. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	91 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

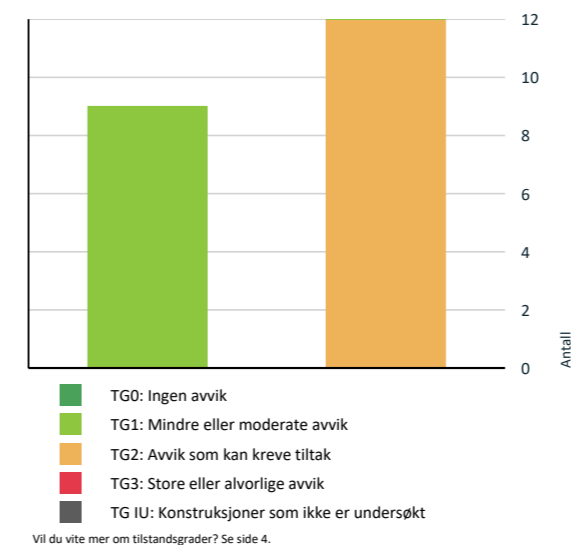
Side: 5 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA
Norsk takst

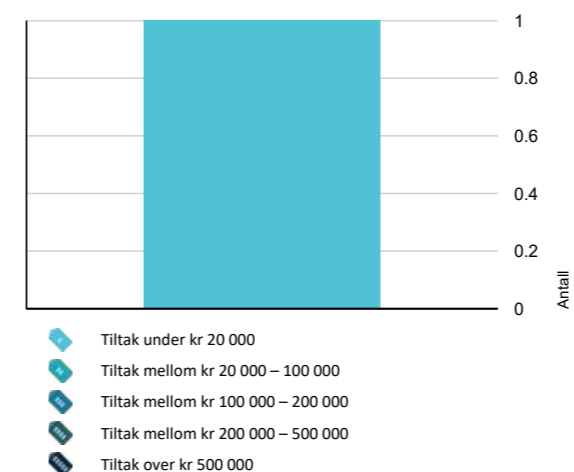
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten gjelder utelukkende selve bruksenheten og tilhørende balkong. Forhold vedrørende bygningsmassen for øvrig, samt fellesarealer, faller utenfor denne rapportens omfang. Det er opplyst om at fast parkeringsplass følger leilighet.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 113mm. Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3. Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til tilstandsrapport er gjennomlest og godkjent av oppdragsgiver før signering av endelig rapport.

Det er ikke foretatt kontroll av offentligrettslige forhold som grunnbok, byggesaker eller reguleringsplaner. Det er heller ikke undersøkt om det foreligger pålegg mot eiendommen. Taksten forutsetter at dagens bruk og bebyggelse er i samsvar med plan - og bygningsloven samt gjeldende reguleringsformål.

Faresoner for flom, skred og radon er ikke kontrollert og vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 6 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA 

Sammendrag av boligens tilstand

Utendig > Balkongdør	Gå til side
Utendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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


- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

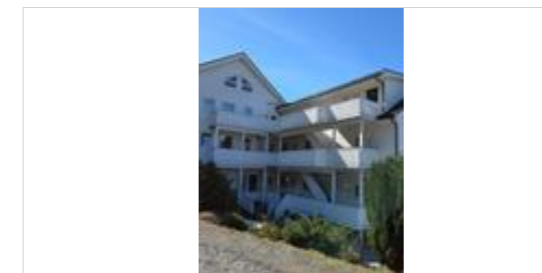
Side: 7 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA 

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1931

Kommentar
Hentet fra tidligere takst. Leiligheten ligger i et bygg som opprinnelig ble bygd i 1931. Leiligheten er bygd/innredet rundt 2010.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu på soverom 1 er fra 2020.

Øvrige vinduer i leiligheten er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Vinduet mot sør er vanskelig å åpne/lukke.

Noen av vinduenes alder medfører usikkerhet om gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet mot sør bør justeres eller utbedres slik at det enkelt kan åpnes og lukkes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjonalitet, økt slitasje og i verste fall skade på vinduet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, høyere oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

Det er usikker fremtidig funksjon på enkelte vinduer.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

1 TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt dobbel balkongdør.

Det er opplyst på befaring at balkongdøren skal skiftes før salg, og det er fremvist kvittering på kjøp av ny dør.

Årstell: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren er vanskelig å lukke, og det mangler utvendig dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Manglende utvendig dørhåndtak og vanskelig lukking kan medføre redusert sikkerhet, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på dør og karm.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i impregneret treverk. Det er lagt plater mellom bjelkelagene for å lage en tett balkong mot underliggende balkong. Rekkverk i impregneret tre og glass i front.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger av isolert bindingsverk liggende kledning.

Vinduer med isolerglass og isolert ytterdør.

Sperretak med takteking av betongstein.

Utvendige trapper er gittertrapper i metall og avsatter i trykkimpregnerte materialer.

Balkong av trykkimpregnerte materialer, mot vest med utgang fra stue. Glassrekkverk i front.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Hull, riper og misfarging kan forekomme, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 8 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert noen sprekker og manglende sparkel i skjøtene på gips i himlingen, samt i overgangene mellom himling og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekke i skjøter på gips i himling, samt i overganger mellom himling og vegg, for å hindre videre oppsprekking og sikre et tilfredsstillende estetisk resultat.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekke utvikle seg og føre til ytterligere skader på overflater og redusert inntrykk av vedlikehold.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Høydeforskjeller:

Soverom: 18 mm over 2 meter, 24 mm i hele rommet.

Stue/kjøkken: 11 mm over 2 meter, 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvet i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Knirk i gulv bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken, da dette ofte skyldes ujevnt underlag eller bevegelser i konstruksjonen.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, bør underlaget rettes opp for å unngå videre knirk og oppsprekking i skjøter. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt slitasje, redusert komfort og mulig skade på nytt gulvbelegg.



Høydeforskjell gulv soverom innenfor 2m.



Høydeforskjell gulv soverom innenfor 2m.



Høydeforskjell gulv soverom gjennom hele rommet.



Høydeforskjell gulv soverom gjennom hele rommet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapport



Bad ved befaring



Bad ved befaring

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i flisene etter tidligere dusjvegger og annet oppheng i våtsonen bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i flisene bør tettes med egnet materiale dersom badet og våtsonen skal benyttes uten dusjkabinettet.

Dersom hullene ikke utbedres, vil det være risiko for vanninntrengning som kan skade den bakomliggende konstruksjonen.



Hull etter eldre oppheng i dusjsone.



Hull etter tidligere dusjvegg.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Lokalt fall mot sluk er målt til 5mm der dette var mulig bak dusjkabinettet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 11mm.

Det var ikke mulig å kontrollere om varmekablene fungerte som de skal på befaringstidspunktet, da dette tar tid å få bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist sprekker i fliser.
- Høydeforskjellen fra topp sluk til gulv ved terskel er målt til 11 mm og lokalt fall i dusjsone er målt til 5mm.

Det var ikke mulig å kontrollere om membranen er like høy som terskelen, grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fliser må skiftes.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres sprekker i fliser, og fallforhold til sluk bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader.

Manglende høydeforskjell og usikkerhet rundt membranens oppkant ved terskel medfører økt fare for at vann kan trenge ut til tilstøtende rom, noe som kan gi fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere membranens utførelse ved terskel og vurdere tiltak for å øke høyden på fuktsikringen.

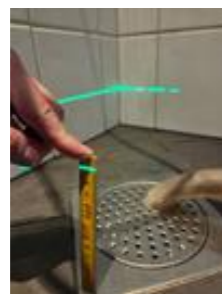
Tilstandsrapport



Sprukket fliser på gulv



Høyde gulv ved dørterskel



Høyde topp sluk.

Høyde lokalt fall
ETASJE > BAD
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt
Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Nøyaktig alder på membran er ikke mulig å bekrefte, men det er sannsynlig at denne er fra da leilighetene ble renovert i 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er konstatert membran i sluk, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller type membran.

Dusjkabinett er plassert over sluk, og dette må flyttes for å kunne rengjøre og inspisere sluk.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurdere muligheten for å gjøre sluket lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelig sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt at eventuelle feil eller skader ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilkomst til sluk når kabinett er flyttet.



Sluk bad

Tilstandsrapport

Konstatert membran under klemring
ETASJE > BAD
TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinettet ble byttet i 2021 og arbeidet er utført av faglærte. Dette er opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Mangler hull for synliggjøring ved lekkasje.

ETASJE > BAD
TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via sentralt anlegg. Ekstra avtrekk styres via kjøkkenventilator.

ETASJE > BAD
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, i gang mot våtsone. Fuktmåling i konstruksjonen ble utført uten å vise utslag, som tilsier at det er tørt i området. Dette er en stikkprøve og kan ikke utelukke fukt andre steder i konstruksjonen.

Fuktmåler var kalibrert for nordiske tresorter.



Fuktmåling mot våtsone bad

KJØKKEN
ETASJE > STUE/KJØKKEN
TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er sprekker i benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og ytterligere skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre fuktopptak og begrense risikoen for ytterligere skader på kjøkkeninnredningen.



Kjøkken

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapport



Sprekk i benkeplate



Svelninger i benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Hovedkran i fordelingskap ble byttet i 2023 og arbeidet er utført av faglærte. Dette er opplyst i egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler merking av rør i fordelingskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørene i fordelingskapet bør merkes tydelig for å sikre korrekt identifisering ved vedlikehold eller reparasjon. Manglende merking kan føre til feil håndtering av vannledninger, noe som kan medføre økt risiko for vannskader eller feil ved fremtidig arbeid.



Manglende merking av fordelingskap.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det antas at avløpsrørene er av plast, basert på byggets alder og tidspunkt for renovering.

Det er utført utskifting av enkelte rørdeler under baderomsvasken i 2022 grunnet lekkasje. Dette arbeidet er utført av faglærte, og er opplyst i egenerklæringen.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i ventilator og bad via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: De som bur i leilighet opplyser om at denne er installert i 2022. Det er ikke fremvist servicer på varmepumpen.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter.

Det er opplyst av representant for eier at avrenningslangen er tilkoblet avløp på kjøkkenet og er montert av faglærte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen er over 20 år gammel og har med det passert forventet teknisk levetid. Selv om den fungerer tilfredsstillende per i dag, øker risikoen for indre slitasje, lekkasje og redusert funksjon med alderen.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Kravet om fast tilkobling på varmtvannsbereedere over 2kW kom i 2010, det er ikke bekrefte om renovering av denne boligen kom under dette kravet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 13 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er anbefalt at varmtvannsbereedere er tilkoblet fast punkt for å redusere risiko for varmgang i stikkontakt.



Produksjonsår



Plassering.



Avrenningslange tilkoblet

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. El-anlegg er ikke kontrollert av takstmann, kun visuelt sett over ved befaring.

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.
2010 Representant for eier opplyser om at anlegget er totalrenoveret i 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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 varmtvannsbereeder, jmfør 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

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 14 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke foreligger rapport om el-tilsyn bør det utføres en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er opplyst om at termostat på gulvvarme på bad er byttet og utført av faglærte.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Representant for eier opplyser at brannslukningsutstyr skal kjøpes inn, og punktet under er derfor ikke gjeldende når dette er utbedret.

Utvendige forhold utover balkong er ikke kontrollert av takstmann, da dette er felleseie.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller eventuelle tiltak.

Det har ikke vært mulig for takstmann å kontrollere eller påvise om brannskillene i bygget er i henhold til dagens krav. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er ikke manuelt brannslukningsutstyr i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er krav i byggt teknisk forskrift om manuelt brannslukningsutstyr selv om det er automatisk sprinkelanlegg i bygget.

Manglende slukningsutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes eller begrenses tidlig, noe som kan føre til større person- og materielle skader.

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

91 m²/84 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Gang, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

Leilighet med god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Fin og landlig beliggenhet. Vestvendt balkong med utsikt over Sørfjorden.

Sammenlignbare salg

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Beregninger

Årlige kostnader		
Opplyste felleskostnader	Kr.	9 060
Kommunale avgifter, anslåtte kostnader	Kr.	9 600
Anslåtte vedlikeholdskostnader	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Verdig garasje	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomtverdi	Kr.	150 000
Markeditilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	250 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 17 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



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

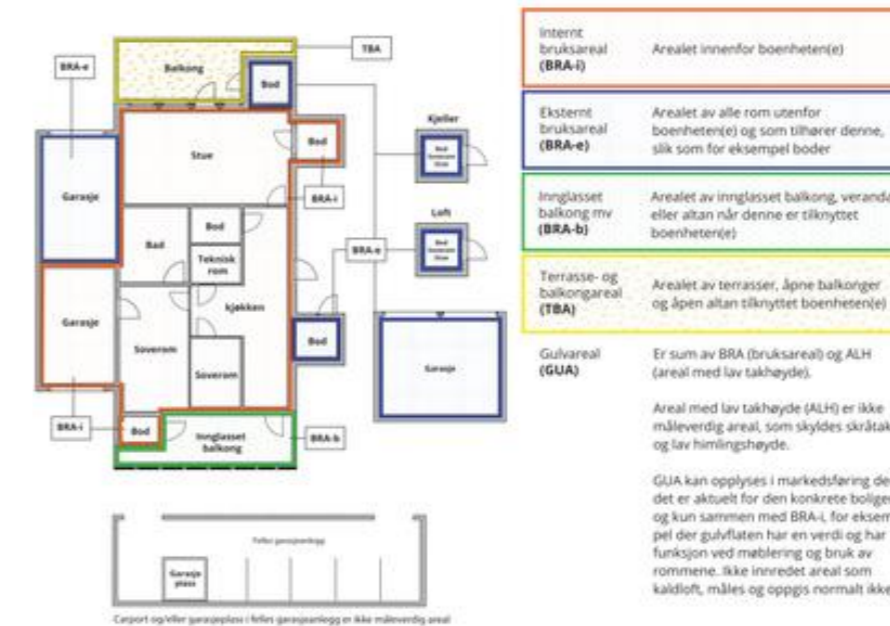
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 18 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	7		91	12
SUM	84	7			12
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bod	Bod 2	

Kommentar

Leilighet er målt til 83,78 m².

Balkong er målt til 11,98 m².

Ekstern bod i kjeller er målt til 7,15 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Grunnet planløsning på leilighet er kvadrat målt etter beste skjønn og målt med håndholdt lasermåler. For nøyaktig oppmåling av kvadratmeter anbefales 3D skanning av leilighet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Stian Johansen	Takstingeniør
	Leieboer	Lillian Larsen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	171	18		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ullensvangvegen 728							
Hjemmelshaver							
Reinsaas Line Beathe							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like nord for Lofthus sentrum, like på oversiden av riksvegen mellom Lofthus og Kinsarvik. Vestvendt beliggenhet med utsikt over Sørfjorden. Taksert leilighet ligger i 2.etasje.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Felles, privat vannverk.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er enkelt opparbeidet utenom bebygd areal og parkeringsareal. Parkeringsplass til leiligheten. Tomta har strandlinje med bademuligheter, men er delt av riksvegen. Det er planlagt bygging av molo.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet består av 25 seksjoner. Det er en del garasjer på eiendommen. Det er muligheter for å leie garasje plass i garasjeanlegg.

Bebyggelsen

Sameiet består av leiligheter i tidligere kommunalt aldershjem. Ellers er det spredde bolighus og fritidsboliger, samt mindre næringsbygg og landbruksbygg i nærområdet.

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026	Egenerklæring via megler.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026	Matrikkel	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	08.02.2010	Fasade- og plantegninger fra ombygging.	Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 21 av 24

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 22 av 24

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 dampsperrer 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.

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 slitasjegrاد: 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 omsluttete 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.

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 23 av 24

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/JU4943>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS
Gnr 171 - Bnr 18
4618 ULLENSVANG

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 22689-1022

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 24 av 24

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



**Ullensvang
kommune**

Byggesak, kart og oppmåling

Boro AS
c/o Rolf A. Selseng Søvikmarka 8
5251 SØREIDGREND

Delegert vedtak: 407/22

Dykkar ref.	Vår ref.	Arkiv:	Dato
	21/3765-7 /JUNKVA/22/19803	GBNR-171/18	30.06.2022

Ferdigattest - Ulvasand - Gnr. 171, bnr. 18

Tiltak:	Ferdigttest Ulvasand
Tiltakshavar:	Ulvasand eigedom AS
Ansvarleg søkjar:	Holst & Valen AS

Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 21 -1 0:

Ullensvang kommune gjev ferdigattest for seksjon 1-23 på gnr. 171, bnr. 18, Ulvasand.

Saksopplysningar:

Det er registrert søknad om ferdigattest for seksjon 1-23 på gnr. 171, bnr. 18 den 06.12.2021. Tiltakshavar er Ulvasand eigedom AS v/ Boro AS.

Nokre av dei som hadde ansvarsrettar for tiltaket i si tid eksisterer ikkje lenger, og difor har Holst & Valen AS teke på seg ansvarsretten for ansvarleg søkjar, og Boro AS har teke på seg dei resterande ansvarsrettane, desse er vedlagt vedtaket.

Vurdering/konklusjon:

Ansvarleg søkar, Holst & Valen AS, stadfester at byggjet og dei 23 seksjonane på gnr. 171, bnr.18, Ulvasand, stettar alle krav til ferdigattest i sin søknad. Med heimel i pbl. § 21 - 10 kan me gje ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket kan påklagast til kommunen.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til adressaten. Det held at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Ring oss
Telefon: 53 65 40 00

Org.nr 920 500 633

Kontakt oss
Opheimsgata 31
5750 Odda
postmottak@ullensvang.kommune.no

Besøk oss
rådhuset i Odda
kommunehusa i Kinsarvik og Jondal
> www.ullensvang.kommune.no



Klagen skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Gjer greie for vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ynskjelege, og dei grunnar du vil gje for klagen.

Helsing

June Kvandal
sakshandsamar

Dette dokumentet er godkjend elektronisk og har difor ikkje signatur.

Vedlegg

Gnr. 171, bnr. 18 - Tilbakemelding om manglar
Erklæring om ansvar, ansvarlig søker
Gruppe Q
Søknad om ferdigattest
Boro AS
Gnr. 171, bnr. 18 - Søknad om ferdigattest

Side 2 av 2

10 FEB. 2010

Ullensvang Herad
Heradshuset

5780 KINSARVIK

Att: Dag Halvorsen

ULVASAND EIENDOM AS, LOFTHUS GNR. 71, BNR 18

Revidert tegninger på bygg, søknad om midlertidig brukstillatelse.

Viser til møte torsdag 21.01.2010, samt til diverse telefonsamtaler, og søker herved om midlertidig brukstillatelse på leiligheter på plan underetasje.

Disse leilighetene har tidligere hatt brukstillatelse, men denne er utgått og søknad gjelder fornyelse. Leiligheten ligger på bakkeplan og har gode rømningsforhold.

Etter at deler av sprinkler anlegget frøs forrige vinter er dette enda ikke klart for påsetting av vann. Og manglende sprinkler vil være et avvik fra godkjent rammesøknad. Vi mener dog at så lenge resten av bygningsmassen ikke er tatt i bruk at dette fraviket kan brannteknisk forsvares. Varsler i de enkelte leiligheter er på plass, og arealer med størst risiko for antennelse er derfor sikret med alarm.

Arbeidene med ferdiggjøring av leiligheter er i gang og disse arbeidene ledes av Inge Nedrevåg som står for utførelse av arkitektfagene. Rutle AS har arbeid med sanitær og vil også utføre sprinkleranlegget i samråd med ansvarlig utførende på sprinkler. Ystanes AS utfører elektroarbeidene og har med seg Autronika på brannalarmanlegg.

Renovering etter vannskader og flikk på tidligere ferdige leiligheter vil pågå frem mot påske.

Vedlegger også korrigerert plantegninger for bygget. I forhold til tidligere godkjente tegninger er 3 av leilighetene på plan 1 mot syd foreslått slått sammen til 2 leiligheter. På plan 4 er også inntegnet innredning for de to siste leilighetene. Totalt vil det nå bli 25 leiligheter.

På situasjonsplan er vist parkering for i alt 30 biler i garasje eller på oppstillingsplasser. Her er også skissert inn trappefri

BORO AS	
ULLENSVANG HERAD	
Arkiv saksnr.	05/754
Dok.nr:	61
Journalnr. nr:	19/1409
11 FEB 2010	
Saksbeh.:	DHAL
Kopi til:	
Ark.kode:	71/18
Ark.kode:	511
Arkivdel:	EA
Gradering:	

BERGEN 08.02.2010

ankomst til plan 2 og 3. Løsning er diskutert med nabo og akseptert, men vi har ikke fått signert på tegning. Dette gjelder også for fasadetegninger, som nå viser det rette etasjeantall, men alle vinduene er ikke endelig kontrollert plassering på. Vet at det er noen flere vinduer enn vist på vedlagte tegninger.

Som vi antydte på møtet ønsker vi å sette inn 2 nye vinduer i sydgavlen i plan 2 og 3. Endelig plassering blir sjekket ut mot bærekonstruksjon.

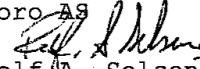
Generelt har det vist seg mye større avvik på tegninger enn først antatt. Ved kontroll viser det seg at det en trodde var ok, ikke kan være det når vi tegner inn justeringer. Plantegningene skal nå være korrekt, og vil bli brukt som grunnlag for salg og seksjonering. Søknad om dette vil bli sendt inn i slutten av februar.

Da det er ønske om å ta i bruk 2 av leilighetene på plan 0 fra helgen av, ønsker vi en rask tilbakemelding. Er det behov for befaring kan dette avtales med Inge Nedrevåg.

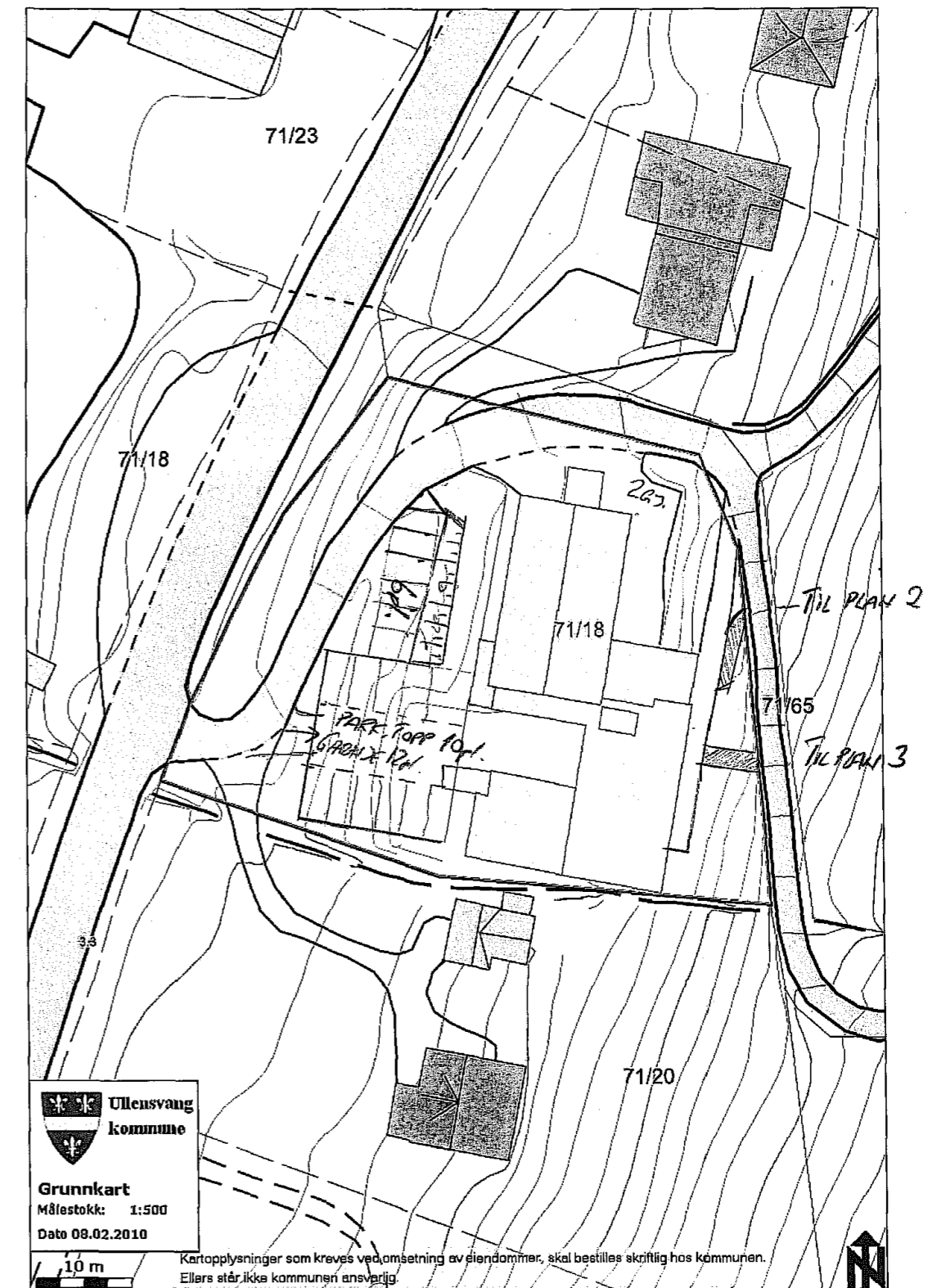
Ansvarlig for alle arbeidene vil være sivilingeniør Rolf A. Selseng som har 35 års praksis som prosjektleder for mange større bygg. Med meg som byggeleder vil være senioringeniør Odd Lothe fra Sweco AS. Han har 30 års erfaring som byggeleder, senest med LAB-bygget for Helse Bergen, og nå engasjert som byggeleder for Statsbygg på Gulating lagmannsrett.

Hvis det trengs flere opplysninger, vennligst ta kontakt med Rolf A. Selseng, på 934 48 630 eller e-post rolf@zurhaarrubb.no.

Med vennlig hilsen

Boro AS

 Rolf A. Selseng
 0047 934 48 630

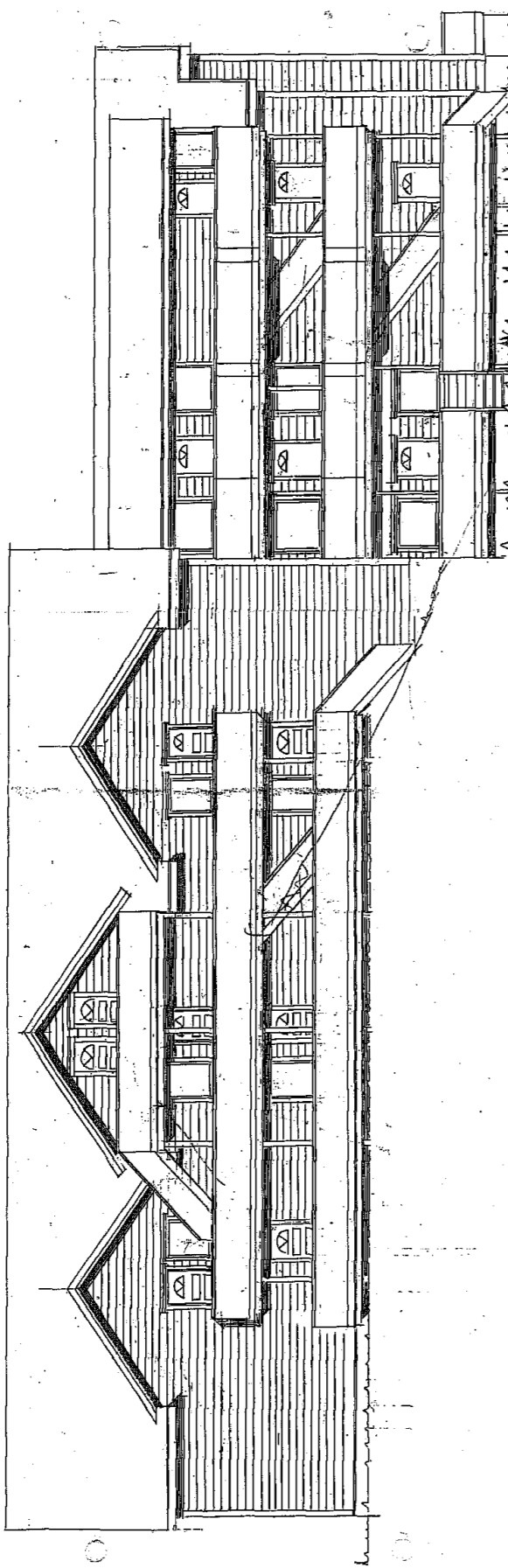
Brev til Bergen Kommune 04.02.09



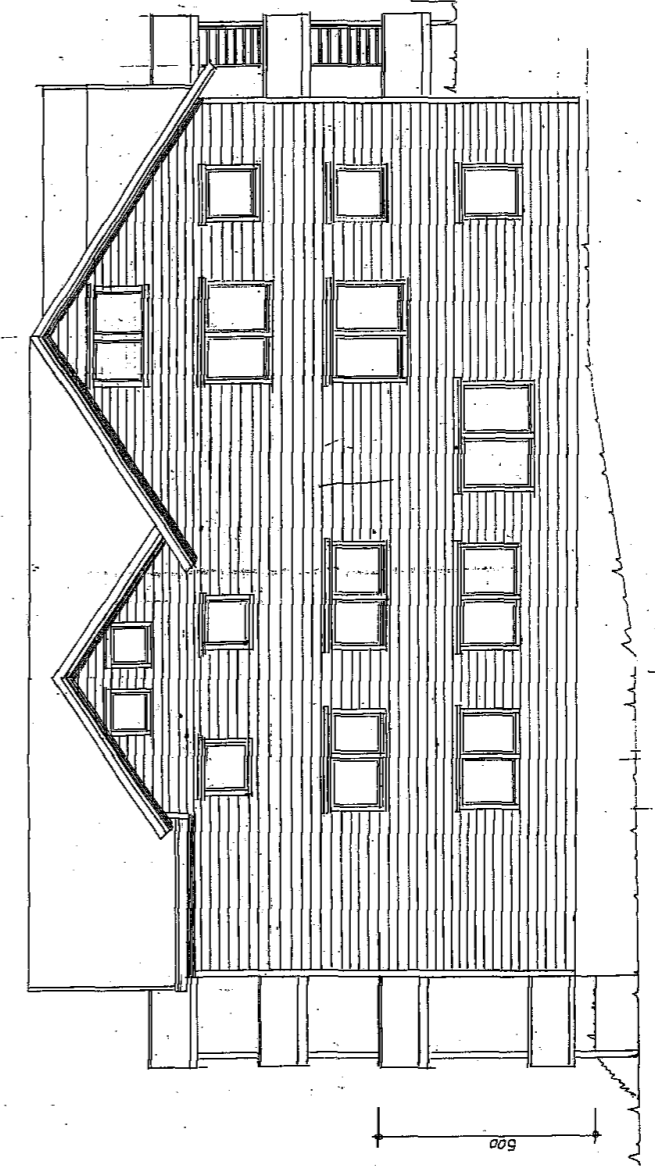
SITUASJONSPLAN 1:500

<http://www.fonnkart.no/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?knr=1231&templat...> 08.02.10

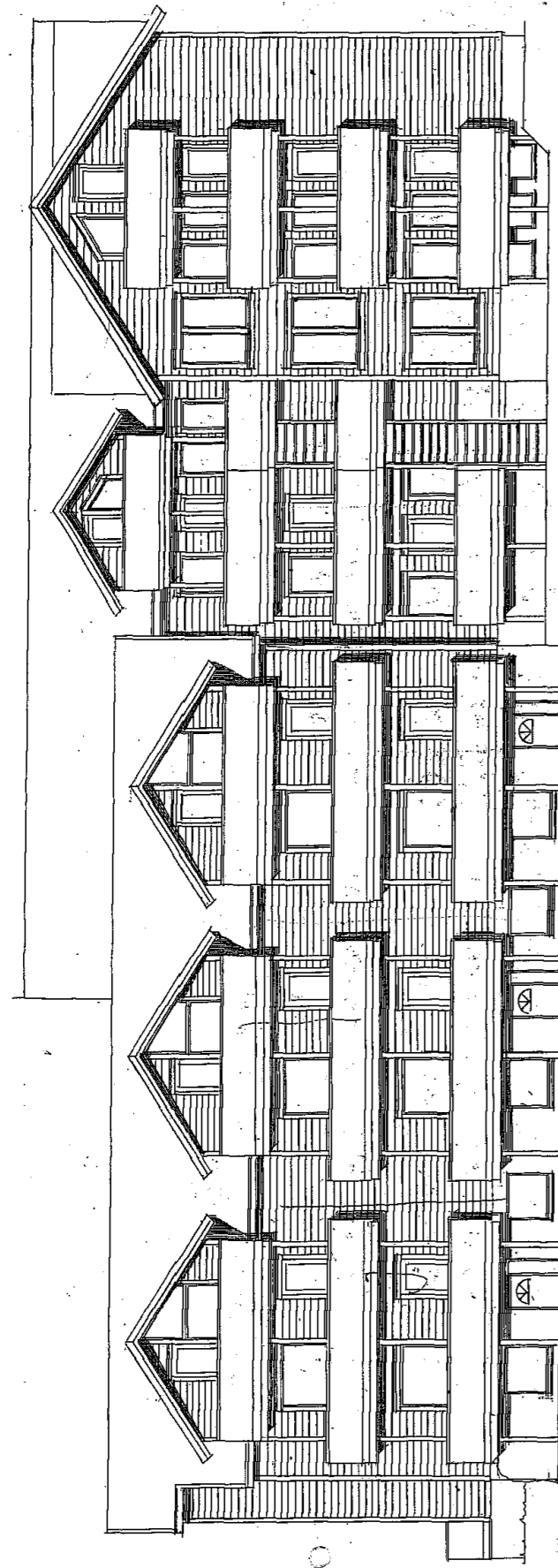
Y. 10/10/08



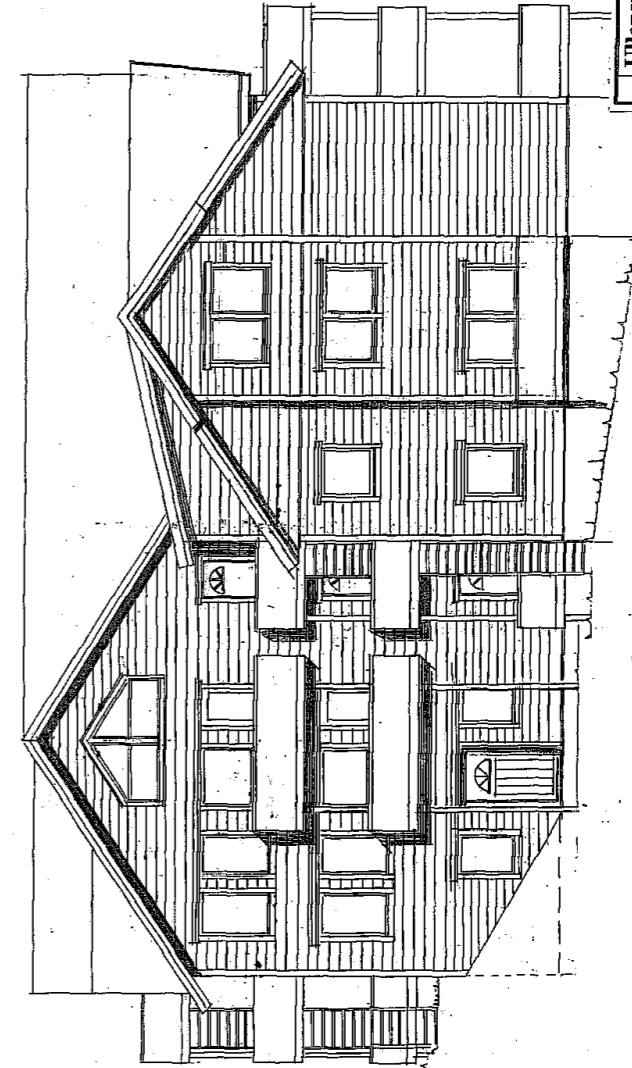
Ullensvang Maritime		Tegn. nr.	4
Fasade est	Revisert:	04.10.05	/ /
Bruksendring, renovering, Brannsikring		17.09.06	/ /
		5.09.06	/ /
		12.05.09	/ /
ING. ARNSTEIN MYKLEBUST Odlavég 15, 5221 NESTTUN Ingeniørfirma, Byggeskikk Tlf: 54449230 E-post: ammyk@ulm.no		Skj.	Kont.
Dato:	14.09.05	Mål:	1:100



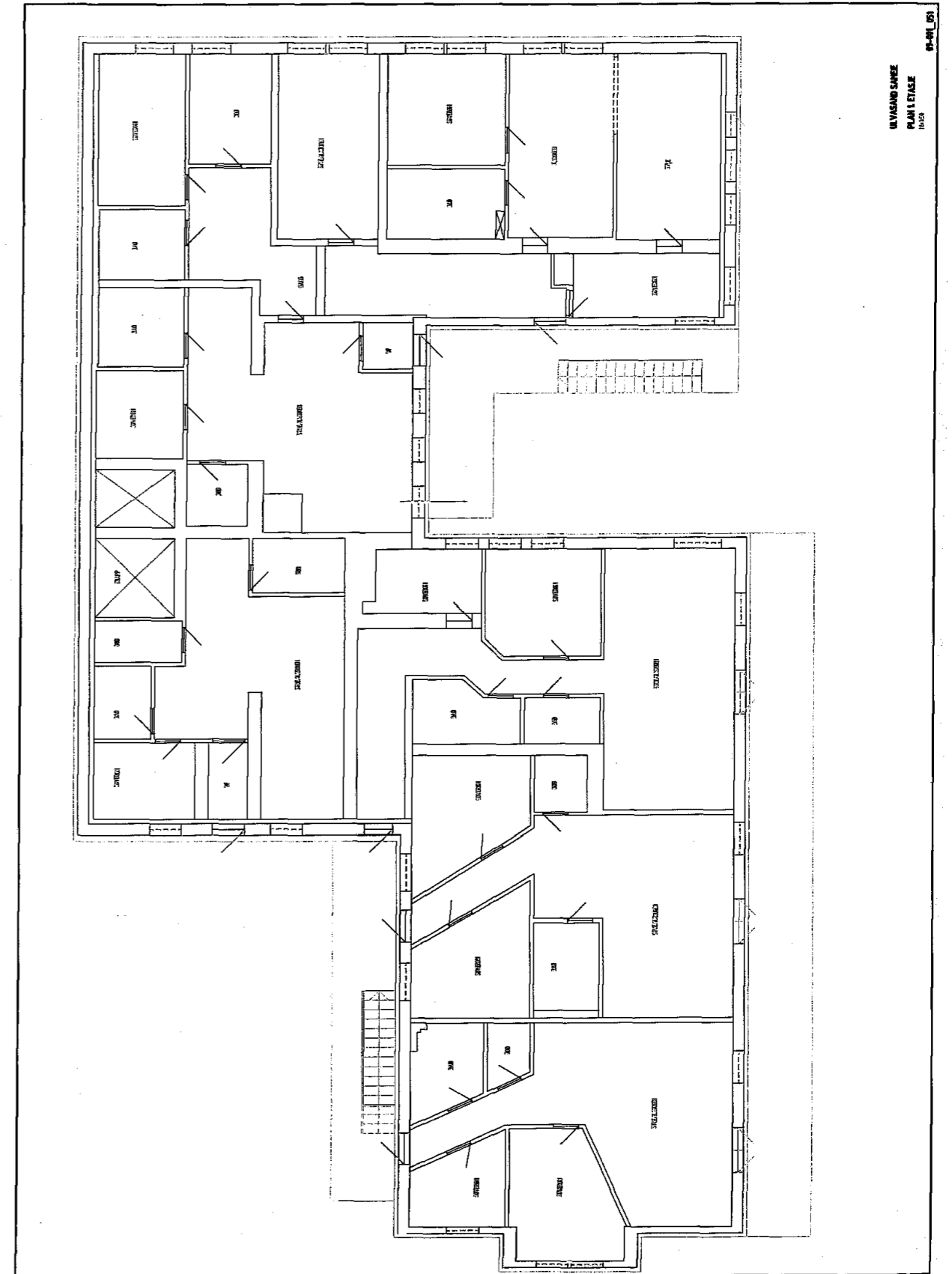
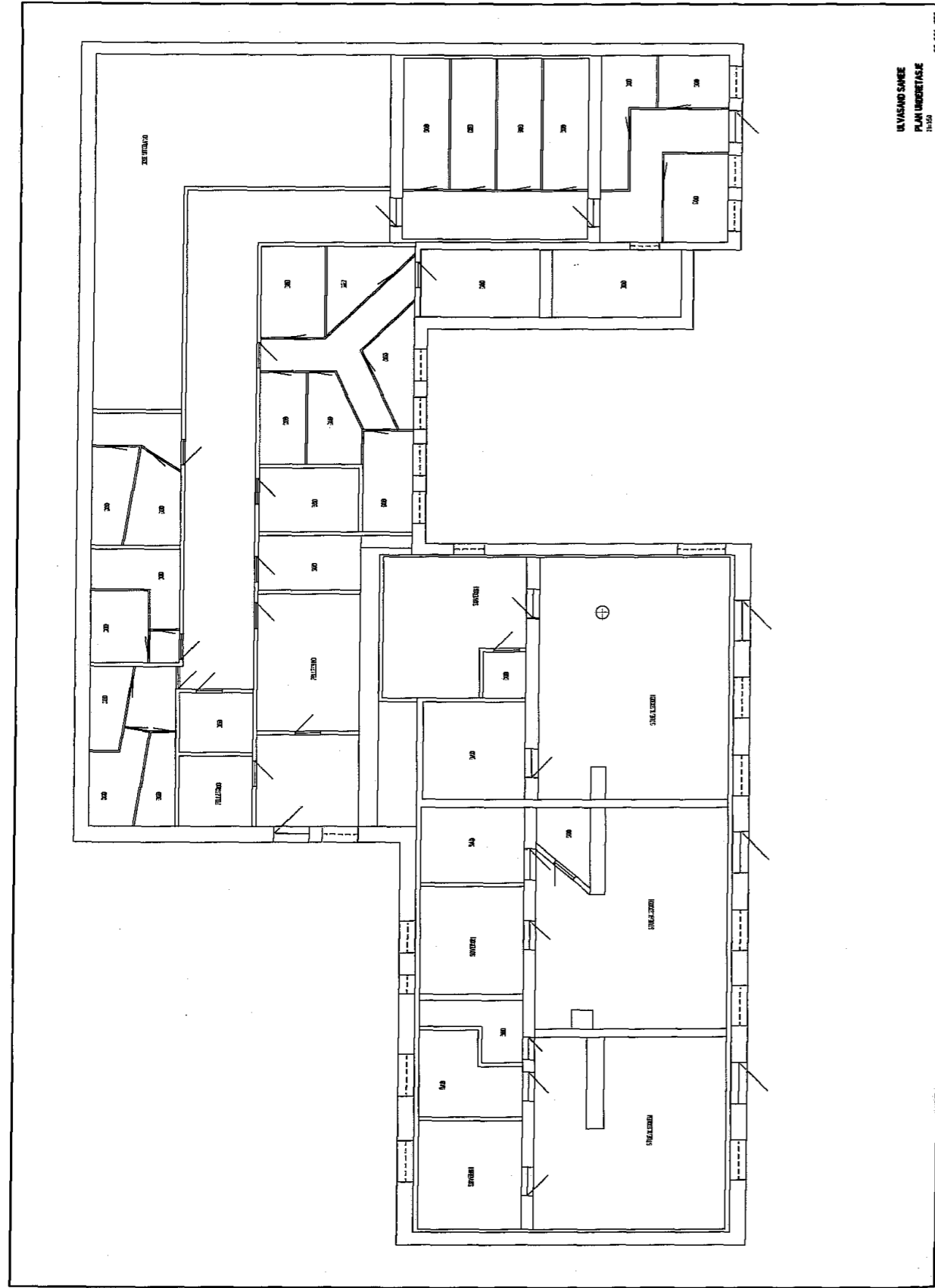
Ullensvang Maritime		Tegn. nr.	3
Fasade sør	Revisert:	04.10.05	/ /
Bruksendring, renovering, Brannsikring		12.05.09	/ /
ING. ARNSTEIN MYKLEBUST Odlavég 15, 5221 NESTTUN Ingeniørfirma, Byggeskikk Tlf: 54449230 E-post: ammyk@ulm.no		Skj.	Kont.
Dato:	14.09.05	Mål:	1:100

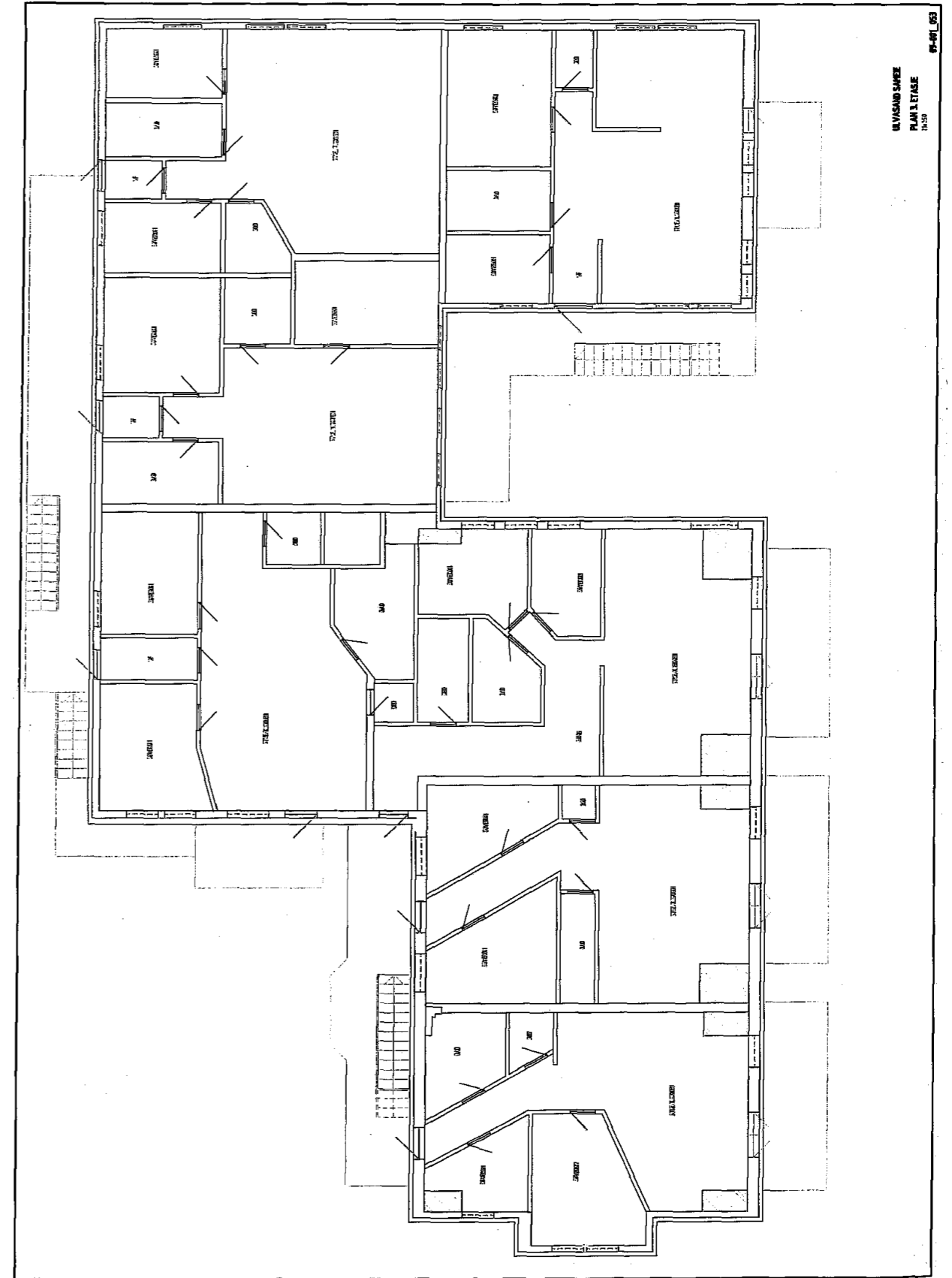
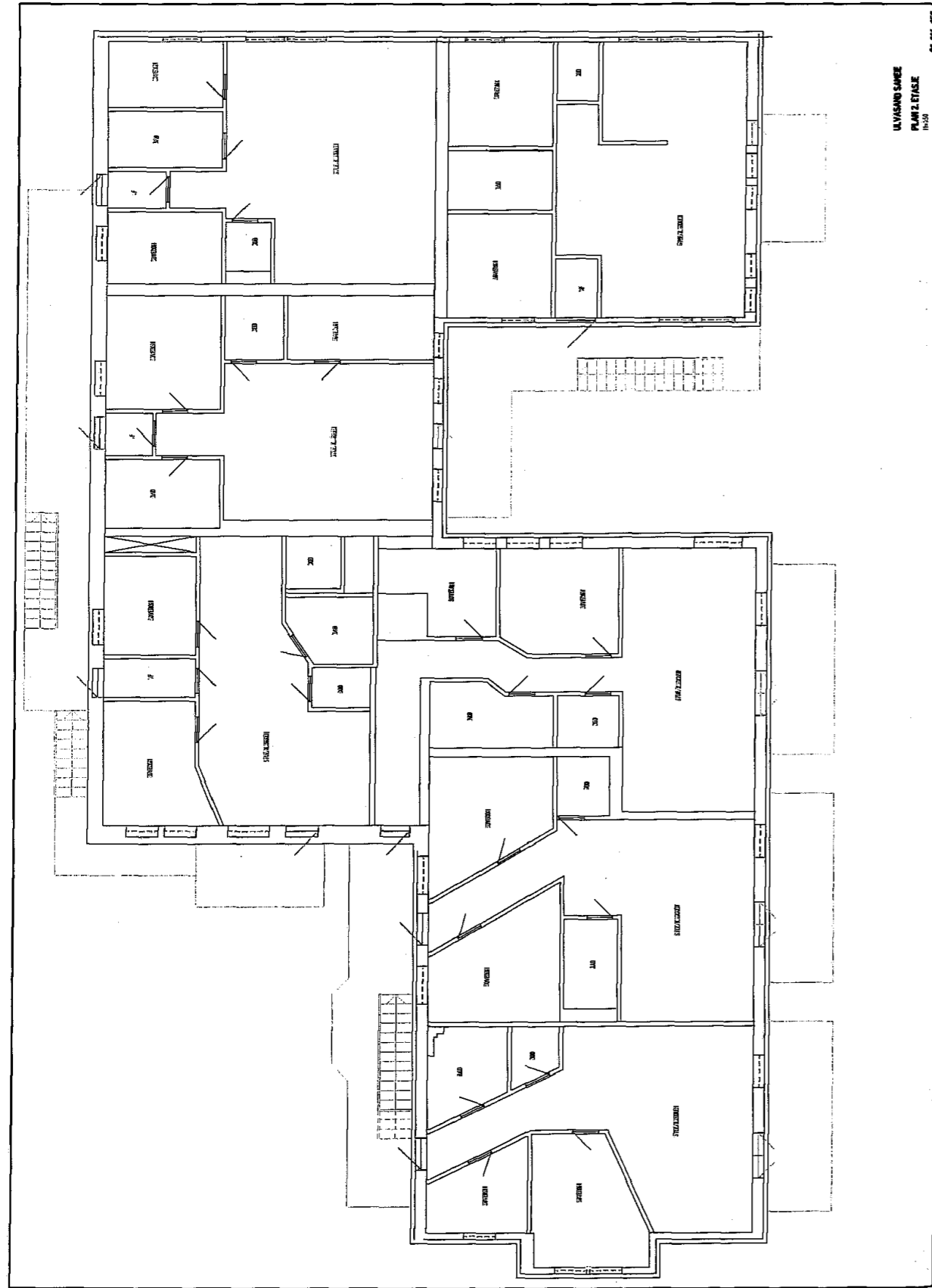


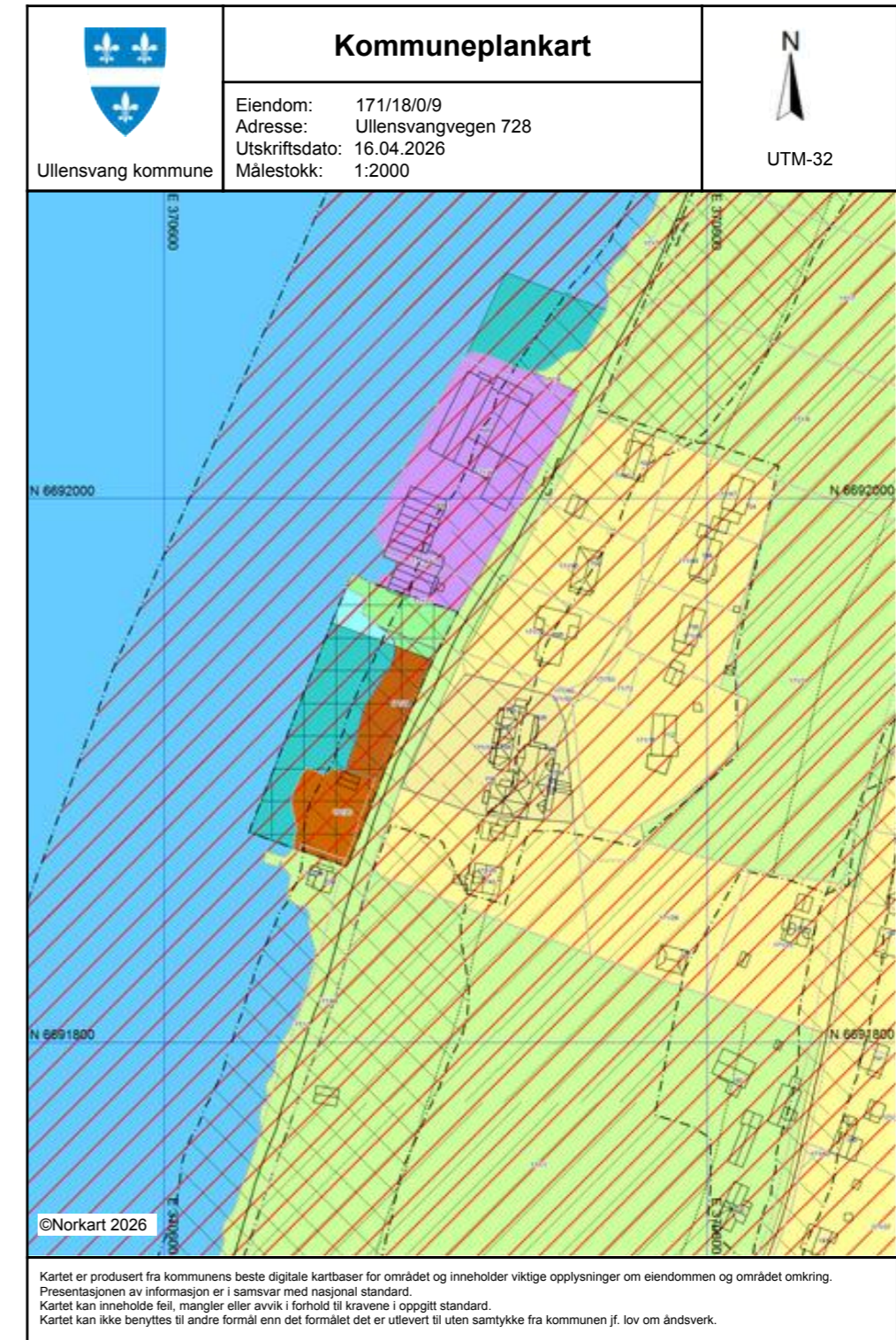
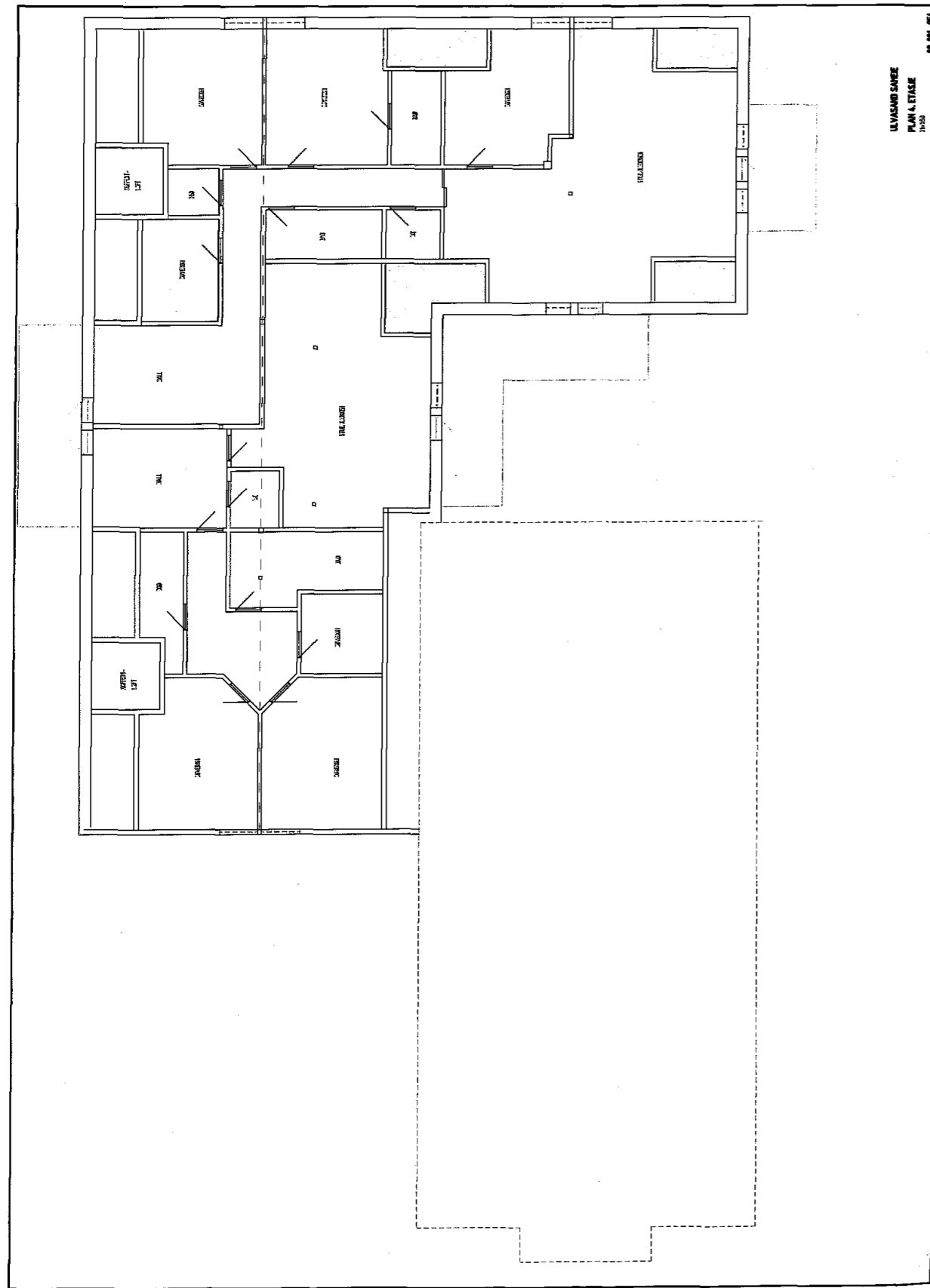
Ullensvang Maritime		Tegn. nr. 1
Fasade vest	Revisert	
Bruksendring, renovovering, Brannsikring	04.10.05	
ING. ARNSTEIN MYKLEBUST	17.08.06	
Odelavveg 15, 5221 NESTTUN	12.05.09	
Ingeniørfirma, Byggeselskap Tilsvarende firma 54949230		
E-post: ammk@ulm.no	Skilt	Kontnr.
Dato: 14.09.05		Mål: 1:100



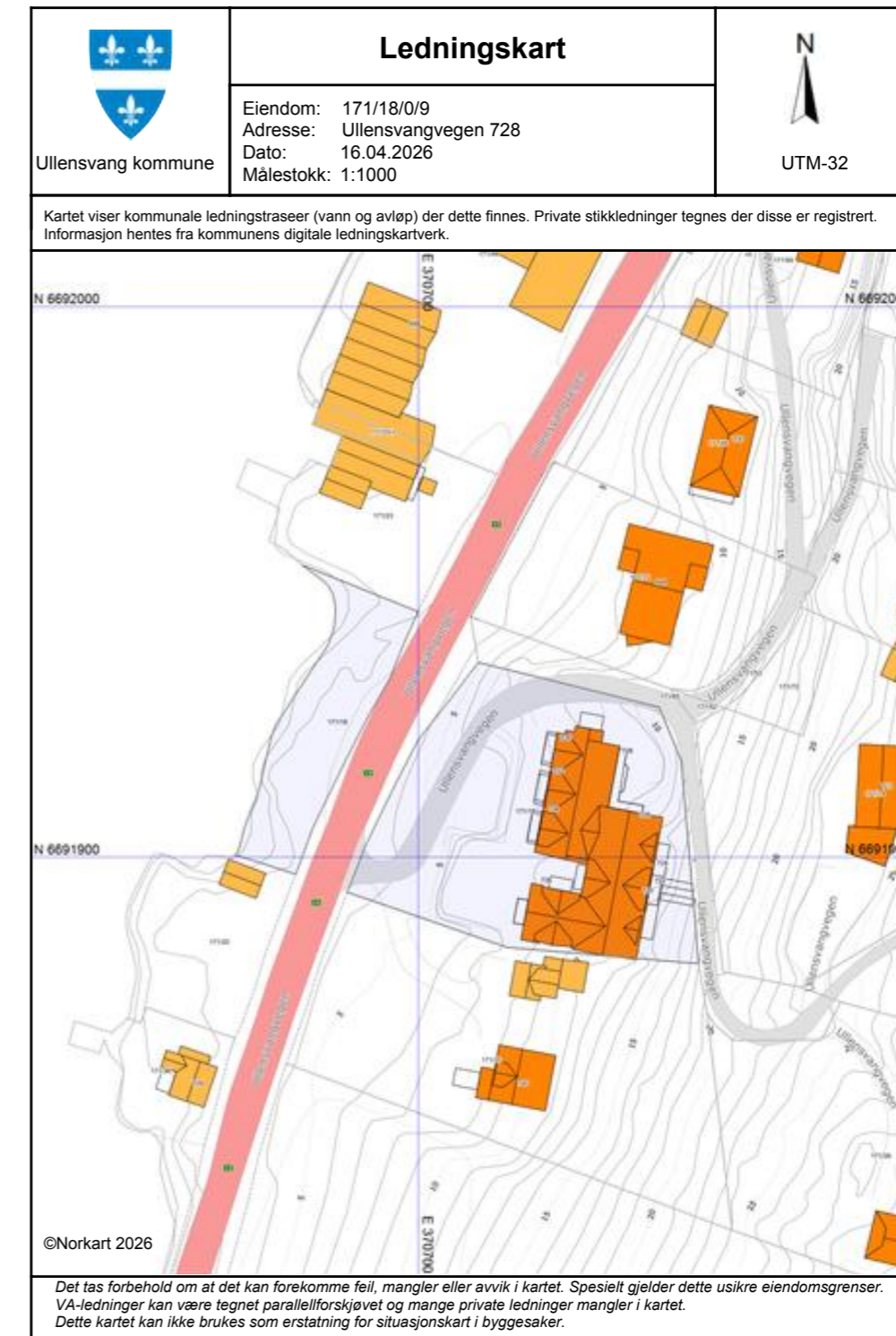
Ullensvang Maritime		Tegn. nr. 2
Fasade nord	Revisert	
Bruksendring, renovovering, Brannsikring	04.10.05	
ING. ARNSTEIN MYKLEBUST	17.08.06	
Odelavveg 15, 5221 NESTTUN	05.09.06	
Ingeniørfirma, Byggeselskap Tilsvarende firma 54949230	12.05.09	
E-post: ammk@ulm.no	Skilt	Kontnr.
Dato: 14.09.05		Mål: 1:100

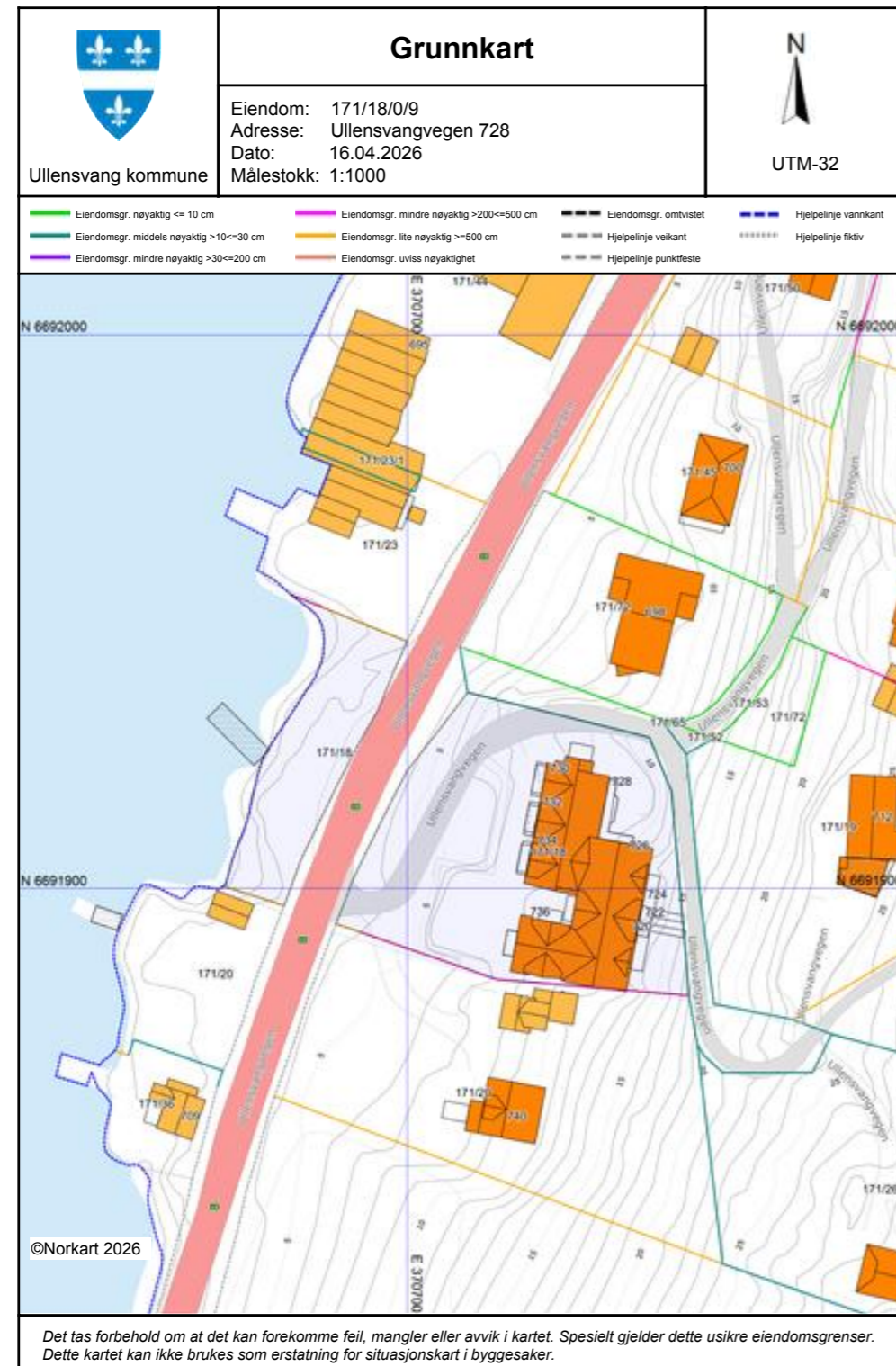






Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Næringsbebyggelse - eksisterende
	Andre typer anlegg - nytt
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
	Frionråde - eksisterende
	Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
	LNFR-areal - eksisterende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
	Ferdsel - eksisterende
	Småbåthavn - eksisterende
	Friluftsområde - eksisterende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angittthensynsone - Hensyn landbruk
	Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
	Faresone grense
	Støysonegrense
	Angittthensynsgrense
	Båndlegginggrense
	Byggegrense
	Kraftledning,energinett - eksisterende
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - eksisterende
	Hovedveg - eksisterende
	Farled - eksisterende





SAMEIET

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

**SAMEIEAVTALE
FOR
Ulvesand Sameie**

Mellom eiere av seksjoner i eiendommen Gnr. 71, Bnr. 18 i Ullensvang kommune, er det i dag inngått følgende sameieavtale:

1. Parter

Enhver eier av seksjon i ovennevnte eiendom er parter i sameieavtalen.

Senere erververe av seksjoner i seksjonssameiet er forpliktet til å delta som parter i sameiet, og følge de regler som fremgår av denne sameieavtalen.

2. Formål

Avtalen tar sikte på å angi rammen for det fremtidige drifts- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for sameiet.

3. Avtaleobjektet

Avtaleobjektet har betegnelsen Gnr. 71, Bnr. 18 i Ullensvang kommune, med adresse Ulvesand, 5781 Lofthus. Tomten er delt i 2 med en del på hver side av riksvegen, med totalt areal på 2.481 m², I kommunedelsplan er sjøtomt avsatt til båthavn. Tomten må reguleres. Disponering av denne delen av tomten påhviler utbygger, slik at kun den øverste del av tomten tilhører sameiet.

Tomten og bebyggelsen av den ovennevnte eiendommen ligger i sameie mellom eierne av seksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, se punkt 4.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjonering omfattes av bruksenheter med enerett til bruker, er fellesarealer. Seksjonseierne har eiendomsrett og solidarisk vedlikeholdsplikt og bruksrett til alle fellesanlegg, herunder felles uteareal og gjerde, samt innvendig fellesareal som for eksempel elektrisk inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, ganger, fellesrom i kjeller, trappeoppganger m.v.

4. Seksjonering og seksjonsbrøk

Eiendommen seksjoneres etter Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31. med antall seksjoner, seksjoners formål og seksjonsbrøk som følger av nedenforstående oppstilling og vedlagte tegning. Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på de enkelte seksjoner.

Gnr. /Bnr. - Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
71/18 seksjon 1	Bolig leil 1	59/1900
71/18 seksjon 2	Bolig leil.2	62/1900
71/18 seksjon 3	Bolig leil.3	67/1900
71/18 seksjon 4	Bolig leil 4	66/1900
71/18 seksjon 5	Bolig leil 5	72/1900
71/18 seksjon 6	Bolig leil 6	80/1900
71/18 seksjon 7	Bolig leil 7	66/1900
71/18 seksjon 8	Bolig leil 8	72/1900
71/18 seksjon 9	Bolig leil 9	80/1900
71/18 seksjon 10	Bolig leil 10	63/1900
71/18 seksjon 11	Bolig leil 11	65/1900
71/18 seksjon 12	Bolig leil 12	74/1900
71/18 seksjon 13	Bolig leil 13	59/1900
71/18 seksjon 14	Bolig leil 14	66/1900
71/18 seksjon 15	Bolig leil 15	68/1900
71/18 seksjon 16	Bolig leil 16	75/1900
71/18 seksjon 17	Bolig leil 17	78/1900
71/18 seksjon 18	Bolig leil 18	72/1900
71/18 seksjon 19	Bolig leil 19	74/1900
71/18 seksjon 20	Bolig leil. 20	94/1900
71/18 seksjon 21	Bolig leil. 22	102/1900
71/18 seksjon 22	Bolig leil. 23	78/1900
71/18 seksjon 23	Bolig leil. 24	78/1900
71/18 seksjon 24	Bolig leil. 25	110/1900
71/18 seksjon 25	Bolig leil. 26	120/1900

5. Rettslig rådighet

Med unntak av de regler som følge av denne avtale har hver sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved event. utleie, herunder utlån av seksjon, er vedkommende seksjonsutleier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av sameieavtale og husordensregler.

Utleie eller salg av eierseksjon skal forelegges styret for godkjenning. Styre kan bare ved saklig grunn nekte å godkjenne slike disposisjoner.

6. Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonen må imidlertid ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

**SAMEIEAVTALE
FOR
Ulvesand Sameie**

Mellom eiere av seksjoner i eiendommen Gnr. 71, Bnr. 18 i Ullensvang kommune, er det i dag inngått følgende sameieavtale:

1. Parter

Enhver eier av seksjon i ovennevnte eiendom er parter i sameieavtalen.

Senere erververe av seksjoner i seksjonssameiet er forpliktet til å delta som parter i sameiet, og følge de regler som fremgår av denne sameieavtalen.

2. Formål

Avtalen tar sikte på å angi rammen for det fremtidige drifts- og eierforhold til eiendommen, herunder regulere partenes felles rettigheter og plikter, og dertil angi de alminnelige regler og retningslinjer for sameiet.

3. Avtaleobjektet

Avtaleobjektet har betegnelsen Gnr. 71, Bnr. 18 i Ullensvang kommune, med adresse Ulvesand, 5781 Lofthus. Tomten er delt i 2 med en del på hver side av riksvegen, med totalt areal på 2.481 m², I kommunedelsplan er sjøtomt avsatt til båthavn. Tomten må reguleres. Disponering av denne delen av tomten påhviler utbygger, slik at kun den øverste del av tomten tilhører sameiet.

Tomten og bebyggelsen av den ovennevnte eiendommen ligger i sameie mellom eierne av seksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse, se punkt 4.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjonering omfattes av bruksenheter med enerett til bruker, er fellesarealer. Seksjonseierne har eiendomsrett og solidarisk vedlikeholdsplikt og bruksrett til alle fellesanlegg, herunder felles uteareal og gjerde, samt innvendig fellesareal som for eksempel elektrisk inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger, ganger, fellesrom i kjeller, trappeopp ganger m.v.

4. Seksjonering og seksjonsbrøk

Eiendommen seksjoneres etter Lov om eierseksjon av 23. mai 1997 nr. 31. med antall seksjoner, seksjoners formål og seksjonsbrøk som følger av nedenforstående oppstilling og vedlagte tegning. Sameiebrøken er fastsatt etter innbyrdes areal på de enkelte seksjoner.

Gnr. /Bnr. - Seksjonsnr.	Formål	Seksjonsbrøk
71/18 seksjon 1	Bolig leil 1	59/1900
71/18 seksjon 2	Bolig leil.2	62/1900
71/18 seksjon 3	Bolig leil.3	67/1900
71/18 seksjon 4	Bolig leil 4	66/1900
71/18 seksjon 5	Bolig leil 5	72/1900
71/18 seksjon 6	Bolig leil 6	80/1900
71/18 seksjon 7	Bolig leil 7	66/1900
71/18 seksjon 8	Bolig leil 8	72/1900
71/18 seksjon 9	Bolig leil 9	80/1900
71/18 seksjon 10	Bolig leil 10	63/1900
71/18 seksjon 11	Bolig leil 11	65/1900
71/18 seksjon 12	Bolig leil 12	74/1900
71/18 seksjon 13	Bolig leil 13	59/1900
71/18 seksjon 14	Bolig leil 14	66/1900
71/18 seksjon 15	Bolig leil 15	68/1900
71/18 seksjon 16	Bolig leil 16	75/1900
71/18 seksjon 17	Bolig leil 17	78/1900
71/18 seksjon 18	Bolig leil 18	72/1900
71/18 seksjon 19	Bolig leil 19	74/1900
71/18 seksjon 20	Bolig leil. 20	94/1900
71/18 seksjon 21	Bolig leil. 22	102/1900
71/18 seksjon 22	Bolig leil. 23	78/1900
71/18 seksjon 23	Bolig leil. 24	78/1900
71/18 seksjon 24	Bolig leil. 25	110/1900
71/18 seksjon 25	Bolig leil. 26	120/1900

5. Rettslig rådighet

Med unntak av de regler som følge av denne avtale har hver sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved event. utleie, herunder utlån av seksjon, er vedkommende seksjonsutleier forpliktet til å gjøre leietaker kjent med denne sameieavtale.

Seksjonseier bærer det fulle ansvar for leietakers forhold til, og overholdelse av sameieavtale og husordensregler.

Utleie eller salg av eierseksjon skal forelegges styret for godkjenning. Styre kan bare ved saklig grunn nekte å godkjenne slike disposisjoner.

6. Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonen må imidlertid ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne eller brukerne av øvrige seksjoner.

Til hver seksjon er til rådighet en bod, angitt med seksjonsnummer på vedlagte tegning. Det er noen garasjer i eget bygg, rådighetsrett over disse er solgt i egen avtale. Disposisjonsrett av garasjeplasser kan selges fritt til andre seksjonseiere uten å følge seksjonen. Øvrige seksjoner disponerer en biloppstillingsplass. Disposisjonsrettigheter styres av forretningsfører.

Hver sameier har rett til å bruke fellesarealene. Fellesarealet skal brukes i samsvar med det de er beregnet brukt til, eventuelt det styret har bestemt. Fellesanlegget må ikke brukes til skade eller ulempe for andre sameiere. Ei heller må fellesarealet brukes slik at sameierne unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetens godkjenning, skal søknad fremsendes via sameiets styre. Det må ikke foretas andre installasjoner eller lignende som er til unødige eller urimelig ulempe eller skade for sameierne.

Sameiermøtet kan vedta, samt endre ordensregler med vanlig flertall. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensregler anses som brudd på sameierne forpliktelse overfor sameiet.

7. Vedlikehold og påkostninger

Det påhviler den enkelte seksjonseier å besørge og påkoste vedlikehold av egen seksjon. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

Hver seksjon sørger for renhold og vedlikehold som forutsatt i vedtatt ordensreglement av den del av fellesarealet som naturlig tilligger vedkommende seksjon.

Renhold og vedlikehold av fellesanlegg/felleskonstruksjoner som hele sameiet har nytte av, som elektriske inntak og fordelingsanlegg, vann- og avløpsledninger m.v. påhviler hele sameiet. Styret er ansvarlig for at forsvarlig og nødvendig vedlikehold blir gjennomført på disse fellesarealene.

Vedlikeholdsfond

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, samt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andel av fellesutgifter hos seksjonseierne, se punkt 8, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Videre skal sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelig, fremtidig vedlikeholdsutgifter.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet, fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken.

8. Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved sameiets drift, vedlikehold og påkostning som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det som sameiebrøken tilsier.

Til dekning av fellesutgifter og på grunnlag av budsjettet, fastsettes det av styret et årlig beløp pr. seksjon som skal innbetales å konto til sameiets konto sammen med beløp til vedlikeholdsfond punkt 7 under "Vedlikeholdsfond". Beløpene, felleskostnader og vedlikeholdsfond for hver seksjon fastsettes ut fra sameiebrøken. Styret fastsetter om ovennevnte beløp skal innbetales månedlig eller kvartalsvis eller halvårsvis.

Innen den 28. februar hvert år skal styret ha utarbeidet en oversikt over reelle påløpte felleskostnader for året i forveien. Eventuelt for mye innbetalt beløp hva gjelder felleskostnader for seksjonseierne skal fratrekkes i kommende års å kontobeløp, eventuelt for lite innbetalt beløp hva gjelder felleskostnader kan styret kreve innbetalt umiddelbart av seksjonseierne.

Dersom det på ordinært eller ekstraordinært sameiemøte besluttes å igangsette reparasjoner/vedlikehold, kan styret fastsette at det foretas en ekstraordinær innbetaling i tillegg til ovennevnte beløp. Den ekstraordinære innbetaling kan imidlertid maksimalt kunne settes lik et beløp som tilsvarer det totale årsbeløp hva gjelder felleskostnadene.

9. Ansvar for sameiets forpliktelser

For felleskostnadene som er nevnt i punkt 8 er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditor må imidlertid først gjøre sine krav gjeldende mot sameiet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan kreditor kreve sameierne direkte.

De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot vedkommende sameier som følge av sameierforholdet, se § 25 i eierseksjonsloven av 1997.

10. Ettersyn

Sameiermøtet kan, ved flertallsvedtak gi en eller flere av sameierne fullmakt til å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner i de enkelte enheter, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne. det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

11. Sameiets organer

11.1. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal avholdes en gang pr. år, senest innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig. Innkalling skal angi hovedinnholdet i de saker som skal behandles. Saker som styret har mottatt innen den fastsatte frist skal angis i innkallingen og behandles på sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel av styret.

Deltakere

Samtlige styremedlemmer og foretningsfører har rett og plikt til å være tilstede og til å uttale seg på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Videre har sameiets revisor rett til å være tilstede, samt til å uttale seg på sameiermøte.

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og vedlegges protokollen. Dersom ikke annet følger av fullmakten, anses den for å være tidsmessig begrenset til første sameiermøte etter fullmaktens dato.

Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets formann, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes i sameiermøtet.

Protokollen skal underskrives av møteleder og en representant for sameierne. Samtlige sameiere skal ha kopi av protokollen så snart som mulig etter sameiermøte.

Stemmerett og flertrallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Sameiermøtets beslutninger treffes som hovedregel med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektene for sameiet kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

1. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdet i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses for vesentlig.
2. Ved salg, kjøp, bortleie eller leie av mindre deler av eiendommen, når vedtaket

ikke i nevneverdig grad endrer utnyttning av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Se ellers § 30 i eierseksjonsloven av 1997.

Endring av sameiebrøken samt avtalens punkt 9 krever enstemmighet.

Vedtak om salg eller bortfeste av eiendommen eller deler av denne utover hva foran er nevnt, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmakt, delta i avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor annen tredjemann, eller dennes ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i saken.

Styremedlem eller foretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende og særlig personlig eller økonomisk interesse i.

Saker som skal behandles på det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle styrets årsrapport
2. Forelegge årsregnskapet for behandling og godkjenning
3. Fastsette budsjett for kommende år
4. Foreta valg av styre, styrets formann, varamedlemmer og revisor
5. Beslutte om sameiet skal ha foretningsfører
6. Behandle forslag fra styre og øvrige saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 5 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt angi hovedinnholdet i de saker som vil bli behandlet på møtet.

11.2 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal besørge drift og vedlikehold av eiendommene samt forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav 1 styreformann, en nestformann og 1 sekretær/kasserer.

Styrets medlemmer har en tjenestetid på 2 år, om ikke sameiermøtet fastsetter annet.

Ved valg styrets medlemmer anses den kandidat som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall blant de avgitte stemmer.

Styremøter

Det innkalles til styremøte av styreleder etter behov, eller når minst to av styremedlemmene krever det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Forretningsfører har møterett i styremøter, men kan la seg representere ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

I saken som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet, representerer styret sameierne. Styret kan forplikte seg ved underskrift fra styrets leder, samt ett av de øvrige styremedlemmer.

10.3 Forretningsfører

Det tilligger sameiermøtet å fastsette om forretningsfører skal engasjeres. Dersom dette besluttes skal styret stå for ansettelsen og føre tilsyn med at vedkommende utfører sitt arbeid på en tilfredsstillende måte. Det er dessuten styrets oppgave å eventuelt si opp eller gi forretningsføreren avskjed.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. Regnskap

Styret skal sørge regnskapsførsel i samsvar med lov om eierseksjoner av 1997. Sameiet skal ha en revisor som velges av sameiermøtet.

13. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid være fullverdig forsikret i felles forsikring for hele eiendommen.

14. Mislighold

Sameier som til tross for advarsler, vesentlig misligholder sine forpliktelser i henhold til vedtekter eller ordensregler, kan av styret eller av sameiermøtet med minst seks måneders varsel pålegges å selge sin seksjon.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreve solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en nærmere angitt frist, som ikke må settes kortere enn 6 måneder fra varsel er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves tvangssolgt etter reglene om tvangssalg.

Styret kan også kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kap. 13 dersom sameiernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er av alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere. Begjæringen om fravikelse kan tidligst settes frem samtidig med pålegg om salg etter ovennevnte bestemmelse.

15. Særlige bestemmelser

Den enkelte seksjon som inngår i sameiet har egen strømmåler. Forbruk hva gjelder fellesarealer blir fordelt etter eierbrøken til den enkelte seksjon. Seksjon nr. 1 skal kunne deles i 3 seksjoner uten at dette skal ha noe innvikning på fellesskapet. Eier av seksjon 1 velger selv hvordan han vil fordele andelen så lenge summen blir 188/1900.

Seksjonseierne er forpliktet til å innbetale sammen med vedlikeholdskostnader og øvrige felleskostnader et å kontobeløp til sameiet til dekning av den enkeltes særlige forbruk. Dersom en seksjonseier ikke har innbetalt til sameiet sin andel av strømavgifter i henhold til denne bestemmelse, innen 14 dager etter betalingspåminnelse fra sameiets styre, er dette å regne som et vesentlig mislighold av sameieavtalen, se punkt 14.

16. Endring av vedtektene

Vedtektene kan kun endres på sameiermøte, med 2/3 flertall.

17. Tinglysning

Avtalen tinglyses på den enkelte seksjon som ovenfor nevnt. Et hvert erverv av seksjoner i sameiet kan skje på vilkår som fremgår av denne sameieravtalen.

18. Forholdet til eierseksjonsloven av 1997

For øvrig gjelder eierseksjonsloven av 1997. Hvor vedtektene er i strid med bestemmelser i eierseksjonsloven, vil eierseksjonsloven ha forrang dersom bestemmelsen i loven ikke kan fravikes.

19. Avtaleeksemplar

Hver seksjonseier skal ha ett underskrevet eksemplar av avtalen.

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Ulensvang kommune	Hjemmelshaver	Signatur
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 1	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 2	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 3	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 4	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 5	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 6	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 7	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 8	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 9	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 10	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 11	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 12	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 13	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 14	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 15	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 16	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 17	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 18	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 19	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 20	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 21	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 22	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 23	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 24	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>
Gnr 71 Bnr. 18 Seksjonsnr. 25	Ulvesand Eiendom AS	<i>Rolf A. Selvang</i>

Denne sameieavtalen er vedtatt på sameiemøte den 22. Nov. 2010

Bergen, 22. Nov. 2010

Rolf A. Selvang
Møteleders underskrift.

Rolf A. Selvang
Referentens underskrift

RESULTATREGNSKAP			
ULVESAND SAMEIE			
	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftsinntekt		173 334	160 000
Sum driftsinntekter		173 334	160 000
ANNE DRIFTSKOSTNAD			
Annen driftskostnad	2	199 835	106 196
Sum driftskostnader		199 835	106 196
Driftsresultat		-26 502	53 804
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		842	2 715
Resultat av finansposter		842	2 715
Resultat før skattekostnad		-25 660	56 519
Årsresultat		-25 660	56 519
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-25 660	56 519
Sum overføringer	3	-25 660	56 519

ULVESAND SAMEIE

SIDE 1

BALANSE			
ULVESAND SAMEIE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		16 712	11 666
Andre kortsiktige fordringer		0	38 851
Sum fordringer		16 712	50 517
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	230 846	295 489
Sum omløpsmidler		247 558	346 007
Sum eiendeler		247 558	346 007

ULVESAND SAMEIE

SIDE 2

BALANSE			
ULVESAND SAMEIE			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		117 558	143 218
Sum opptjent egenkapital		117 558	143 218
Sum egenkapital	3	117 558	143 218
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Andre avsetninger for forpliktelser		130 000	130 000
Sum avsetning for forpliktelser	3	130 000	130 000
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		0	72 789
Sum kortsiktig gjeld		0	72 789
Sum gjeld		130 000	202 789
Sum egenkapital og gjeld		247 558	346 007
Styret i Ulvesand Sameie			
_____ Geir Utne styreleder	_____ Grethe Gundersen styremedlem	_____ Dwight Northrop Putnam styremedlem	

ULVESAND SAMEIE

SIDE 3

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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.

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE medfølger.
- 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 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.
- 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.
- 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.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ullensvangvegen 728, 5781 LOFTHUS. Gnr. 171, bnr. 18, snr. 9 i ULVESAND SAMEIE, oppdragsnr.: 1240260031
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

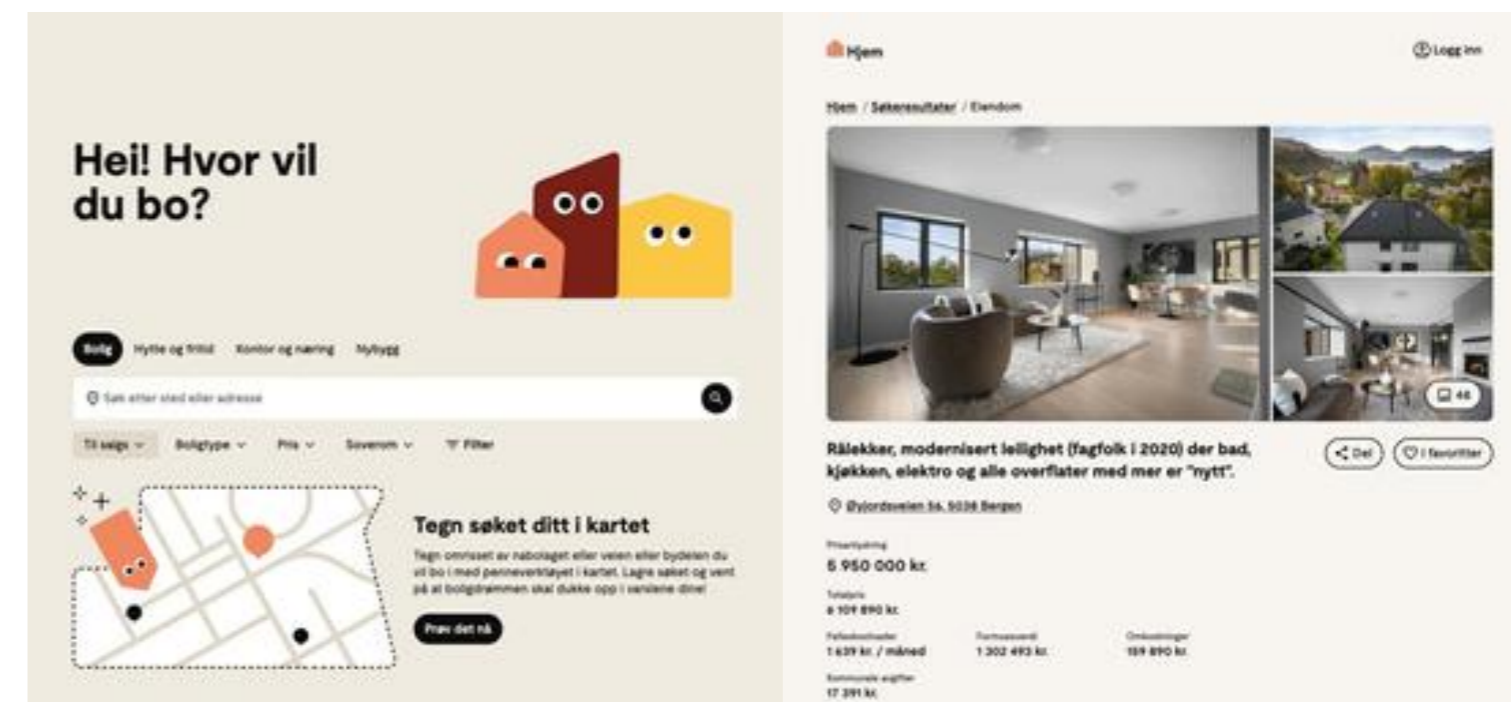
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

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

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

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



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.





proaktiv.no



Hege Lund Madtsen

Daglig Leder / Partner /
Eiendomsmegler
908 43 656
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Haugesund

Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, haugesund@proaktiv.no