

PROAKTIV

Koselig og funksjonell fritidsbolig

God romfølelse og landlige
omgivelser.

HILDALSSTØLANE 266





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

- **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 - ODDA

Koselig og funksjonell fritidsbolig med god romfølelse og landlige omgivelser | Helårshytte med trivelig beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hildalsstølane 266, 5750 ODDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 48, bnr. 3, i Ullensvang kommune

Prisantydning: 1.800 000,-

Omkostninger: 65.140,-

Totalpris: 1 865 140,-

Kommunale avgifter: 3.192,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier (festetomt)

Byggeår: 1977

Soverom: 3

BRA: 72 m²

BRA-i: 72 m²

TBA: 28 m²

Garasje/Parkering: En parkeringsplass langs bilveien. Om vinteren er veien stengt ca. 2,6 km fra hytta. Den innerste delen av bilveien er bomvei.

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	4	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	14	35
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
38	42	98	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"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."



Trude Lund Madtsen
Eiendomsmegler / Partner /
Fagansvarlig
Mobil: 959 60 545
E-post: trude@proaktiv.no

EN NY HVERDAG

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en

skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.



Eiendomsmegler / Partner /
Fagansvarlig **Trude 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 fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verdivurdering.

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 besiktiger 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 - ODDA

Kommune: Ullensvang / Område: Ullensvang - Odda

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Fjell, turområder og mer. Har du fritidsbolig på riktig plass - har du det bedre.

Beliggenhet

Hytte i nydelig fjellterreng på Hildalstølen. Her får du en beliggenhet som gir deg en hytte du kan bruke året rundt. På sommerstid har du fint turområdet rett utenfor dørkarmen.

Hytten har en naturskjønn beliggenhet. Det er nydelig utsikt ut over fine fjell. En rolig og fin plass hvor man kan trekke seg bort fra jobb og bylivet.

Vinteren med snø kommer normalt seint i november, med mest snømengde etter nyttår. Ut over våren i mars og april er det flotte muligheter for skigåing. Det er kjørt opp løyper med scooter i lavlandet og til Eidesfjellet/Sjusæterdalen. Det går også fint å ta toppturer i uberørt snø.

På sommerstid har du fint turområdet rett utenfor dørkarmen.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Gamlastovo Linje 725	17 min  7.5 km
 Håbru snuplass Linje 725	19 min  8.4 km

DAGLIGVARE

Joker Skarsmo PostNord	20 min  8.7 km
Rema 1000 Smelteverket Søndagsåpent	35 min  24.2 km

VARER/TJENESTER

 Apotek 1 Odda	35 min 
 Odda Vinmonopol	36 min 

SPORT

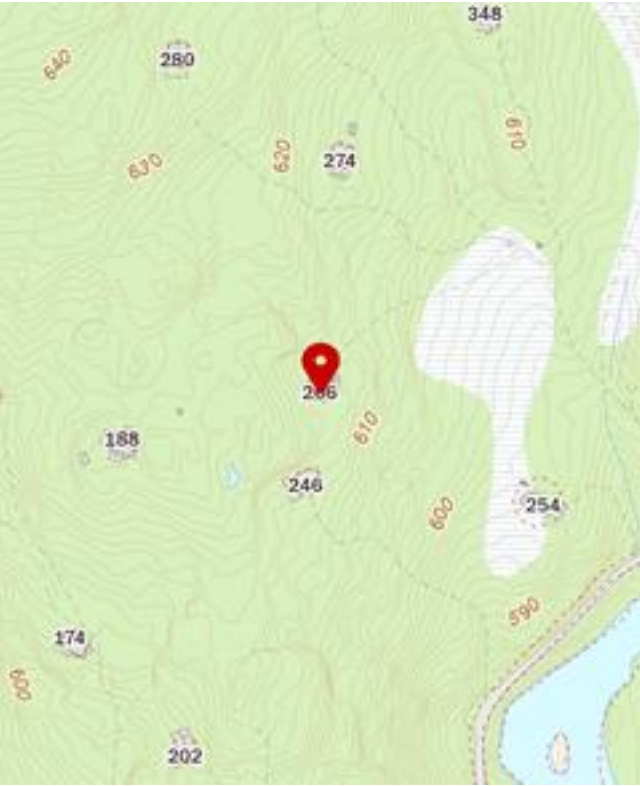
 Skare barneskule Aktivitetshall, ballspill	18 min  7.9 km
 Fjæra idrettshus aktivitetsal Aktivitetshall	32 min  23.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Odda VGS - Vestland fylkeskommune	35 min 
 Odda	35 min 



Hyttefeltet ditt!

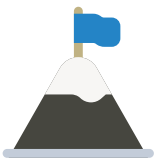


Solforholdene er bra, det er sol der heile året. På sommeren har hytta sol fra den står opp i aust over Krossfonnnuten til den går ned i vest over Folgefonna. Høsten på Hildalstølen er lang og heilt nydeleg. For dei som likar å plukke bær, finner man molter, blåbær og tyttebær. Kantareller er også vanlig.

Flere muligheter dersom man elsker tugåing: På dagstur fra hytta er mulighetene mange, f. eks Krossfonnnuten, Hevresetenuten, Strifallsnuten eller Rossnos.

HØYDE OVER HAVET

615 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Alpin
- Røldal Skisenter
 - Kjøretid: 37 min
 - Skitrekk i anlegget: 7



AKTIVITETER

Låtefossen	20 min 
Korlevoll skistadion/lysløype	28 min 
Trolltunga	18.7 km
Jettegrytene ved Rullestad	33 min 
Odda Kino	36 min 
Odda Golfklubb	40 min 



Det er også mange fine turer i nærområdet, slik som til Joni der velforeningen har lagt tilrette for grilling, eller til Eidesfjellet og Sjusæterdalen. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen. Se for øvrig vedlagte kart.

Livet i Hildalsstølane 266

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”
"Det første som slo oss da vi skulle kjøpe, var den fine og åpne sletta som hytta låg på. Det er fin utsikt til Seljestadjella og Kyrkjenuten"

Selgere:**Asbjørn Utne og Marta Utne**

Når kjøpte dere fritidsboligen?

Vi kjøpte eigendommen i september 2000.

Hva var avgjørende for valget deres?

Avgjørende for valget var at det var spredt bebyggelse, ikkje slik som vi ser i nye hyttefelt med veldig tett mellom hyttene. Vi var også ute etter hytte der vi slapp å kjøre over værutsatte fjelloverganger.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi selger hytta fordi vi er begge godt opp i 70 åra, og hytta har blitt mindre brukt de seinere åra.

Hva har dere likt best med området?

Det første som slo oss da vi skulle kjøpe, var den fine og

åpne sletta som hytta låg på. Det er fin utsikt til Seljestadjella og Kyrkjenuten.

Seinere har vi blitt kjent med dei enorme tur mulighetene i området.

På dagstur fra hytta er mulighetene mange, f. eks Krossfonnuten, Hevresetenuten, Strifallsnuten eller Rossnos.

Det er også mange fine turer i nærområdet, slik som til Joni der velforeningen har lagt tilrette for grilling, eller til Eidesfjellet og Sjusæterdalen.



Hvordan er solforholdene?

Solforholdene er bra, det er sol der heile året. På sommeren har hytta sol fra den står opp i aust over Krossfonnuten til den går ned i vest over Folgefonna.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vinteren med snø kommer normalt seint i november, med mest snømengde etter nyttår. Ut over våren i mars og april er det flotte muligheter for skigåing. Det er kjørt opp løyper med scooter i lavlandet og til Eidesfjellet/Sjusæterdalen.

Det går også fint å ta topturer i uberørt snø.

I vårløsninga er hytta naturleg nok ikkje så lett tilgjengeleg. Men så snart snøsmelting er over, blir veien åpnet for kjøring.

Høsten på Hildalstølen er lang og heilt nydeleg. For dei som likar å plukke bær, finn ein molter, blåbær og tyttebær. Kantareller er også vanlig.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig, god romfølelse og fin beliggenhet.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL HILDALSSTØLANE 266

Vi starter utendørs – Hytten har koselig uteplass hvor en kan nyte de fine dagene med en landlig beliggenhet.

BYGGEMÅTE

Hytten er har trekledning.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 04.01.2024, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

En parkeringsplass langs bilveien. Om vinteren er veien stengt ca. 2,6 km fra hytta. Den innerste delen av bilveien er bomvei.

Veien er normalt åpen fra og med mai og ut november. Den blir ikke brøytet, så det avhenger av snømengde.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Hytten går over en etasje og inneholder:
Entre, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Hems med muligheter for sengeplasser.
Grovkjeller.

Hytten selges møbler, forutenom private gjenstander, noen kommoder og noe redskaper i kjøkkenskap.

Høsten 2024:
Det er blitt gjort forandringer etter datert tilstandsrapport.
Pipen er nå kledd inn med stålplater og det er lagt på nytt bly.
Takplatene har vært tatt av og skadde trelekter er erstattet, så nå er alt heilt og tett informerer selger. Det er også montert feste til stigen slik feieren har forlangt.

Det var installert vannklosett som ikke var godkjent. Selger har nå i 2025/2026 fått installert renseanlegg for gråvann, dette er godkjent og fått ferdigattest på.

Septiktanken er tømt, rengjort og frakoblet.
Kloakk: Det er montert Cinderella forbrenningstolett.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 72
- BRA-b (innglasset balkong): 0
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0
- Totalt BRA: 72 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 28

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 72 m²
- BRA-i: 72 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Areal med lav takhøyde: ALH: 13

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

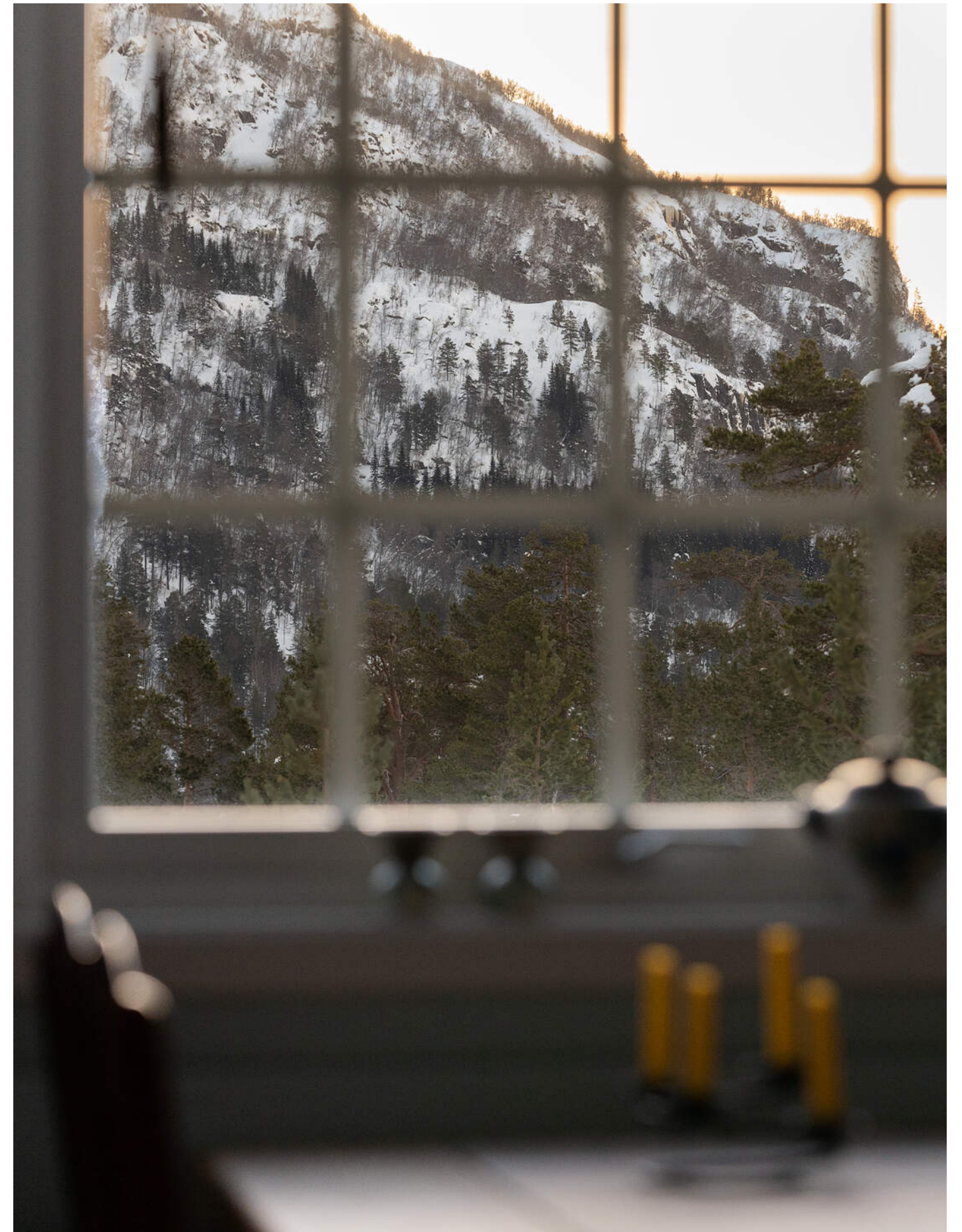
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til en innholdsrik fritidbolig, en hytte som bør oppleves. En fritidsbolig med åpen og fin beliggenhet, god romfølelse med høy himling i stue. Koselig og funksjonell hytte som i alle år har blitt brukt i alle årstider.

Her har en god plass til både gjester og familie med 3 soverom og hems.

Romslig og åpen løsning med stue og kjøkken, hvor det er god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Her kan en nyte noen bedre måltid.





Baderommet er nytt fra 2014 med våtromsplater på vegg, baderomsbelegg på gulv og varmepakbler. Dette er utført av Bu Bygg.

Elinstallasjon ble gjort i 2014, før var det solcelle anlegg. Dette er gjort av Vebenstad As.

Det er blitt skiftet bordkledning, etterisolert og skiftet vinduer i 2014, samtidig som en utvidet hytten.

Fritidsboligen er blitt utvidet og fått et tilbygg. Dette er godkjent og ferdigattest ligger ved i salgsoppgaven.

Det er felles borehull til vannforsyning sammen med 6 andre. Utgiftene (strøm) deles likt på alle. Vann inn i hytten er frakoblet og plombert. Selger holder på med søknad om renseanlegg. Dette er nå godkjent og foreligger ferdigattest.

Ute er det trivelig terrasse, hvor en virkelig kan nyte de fine dagene, både om det er høst, vår, sommer eller vinter.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet loft/konstruksjon og kaldtloft.
Kommentar: Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking".
TGIU: Takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasseplattning ved inngangsparti, oppmålt til ca 9 m².
Terrasseplattning, oppmålt til ca 19 m². - Delvis overbygget, ca 6 m².
TGIU: På befaringsdagen var det ikke mulig å foreta undersøkelser og vurderinger på grunn av snøforholdene. Dette bør gjennomføres når forholdene tillater det.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Taktekking:



Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.
Levetid: Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.
Inspisert/vurdert fra: Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkenivå.
Befaring på taket må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".
Merk: Det er viktig å påpeke at taktekkingen var dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen fra utsiden.
Tilstandsgrad er basert på alder, dersom alderen er kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen når forholdene ligger til rette for det.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp (gjelder opprinnelig del). Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekkning bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder avslutning mot takrenner. Dette bør utbedres. Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag. Det er observert/indikasjoner på råteskade i vindskeiebord. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

- Utvendig > Nedløp og beslag:

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.
Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp. Siden yttertaket var dekket med snø, var det ikke mulig å kontrollere utstyr på tak.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder beslagsløsninger. Dette bør utbedres. Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere, eventuelt kan dette monteres når taktekkingen skal skiftes.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

- Utvendig > Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.
Kommentar: Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Den utvendige fasaden har fått slitasje etter værpåkjønning, med behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe



som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

- Utvendig > Vinduer/ytterdører.
Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.
Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører. Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover. Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på innsiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilerings.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt

over.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Mangelfull fagmessig utførelse, gjelder manglende/mangelfull sokkellist og/eller vanntett silikonfuge i underkant av baderomsplater.
Konsekvens/tiltak
Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater. Fallforhold: Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, ujevnheter kan ikke utelukkes. Følgende fallforhold er registrert: Ca 18 mm fall 80 cm ut fra sluk. (Krav = 16 mm)
Ca 20 mm fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (krav = 25 mm)
Vurdering av avvik:
Det er avvik: Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:



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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:
Det er avvik: Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføringer på rommet. Kan enkelt utbedres ved å fuge/tette med egnet masse rundt rørgjennomføringen.
Konsekvens/tiltak

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.
Levetid: Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Sanitærutstyr/innredning har slitasje/fuktsvelling/skader, gjelder baderomsinnredning. Dette bør repareres/skiftes.
Konsekvens/tiltak

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.
Vurdering av avvik:
Det er avvik:



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

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Utstyr

Hvitevareren på kjøkkenet medfølger handelen. Hytten selges møbler, forutenom private gjenstander, noen kommoder og noe redskaper i kjøkkenskap.

Oppvarming

Pipe med ildsted og elektrisk oppvarming.

Pipen er nå kledd inn med stålplater og det er lagt på nytt bly. Takplatene har vært tatt av og skadde trelekter er erstatta, så nå er alt heilt og tett. Det er også montert feste til stigen slik feieren har forlangt.

Energimerking

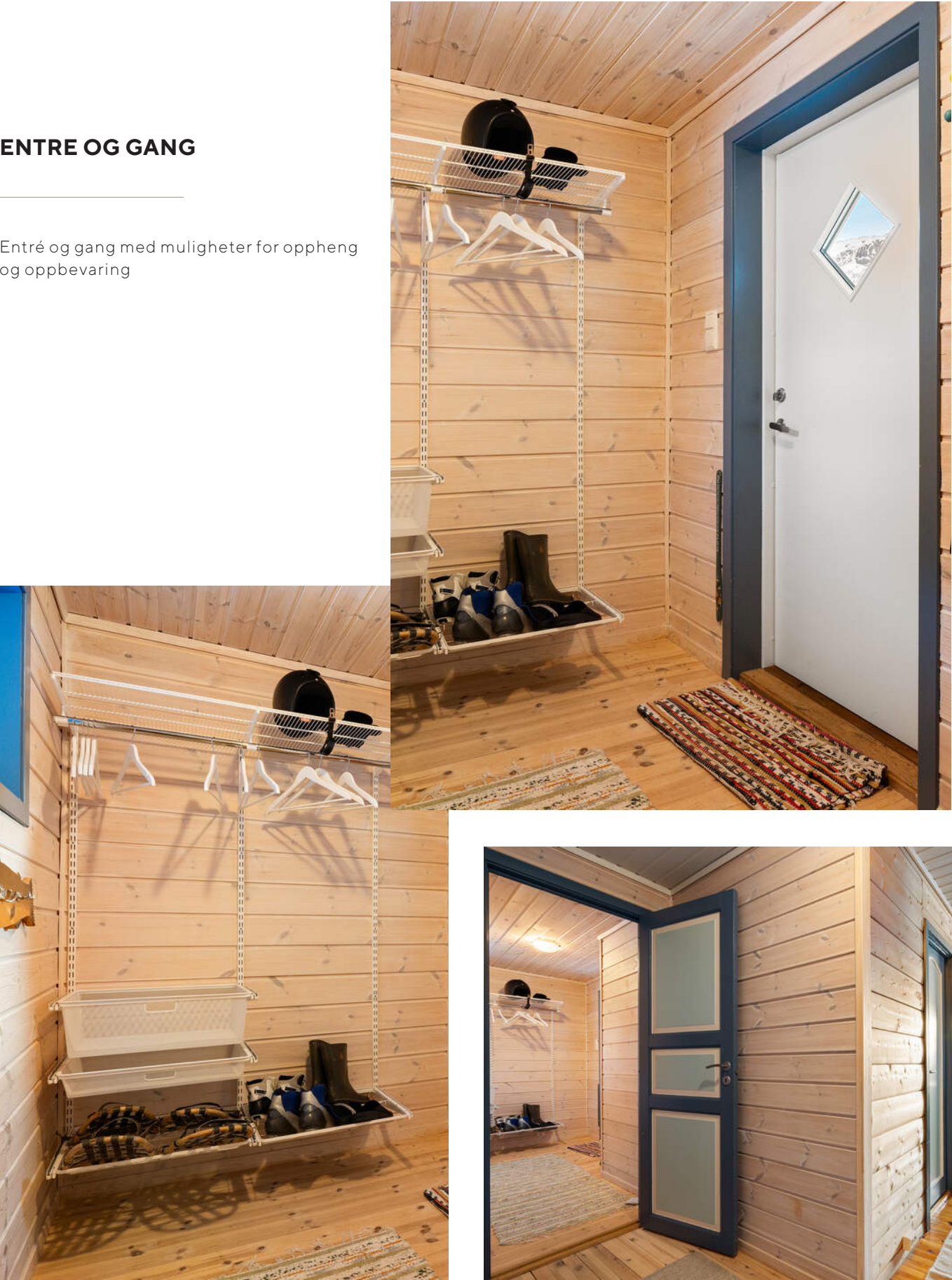
Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.

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.

ENTRE OG GANG

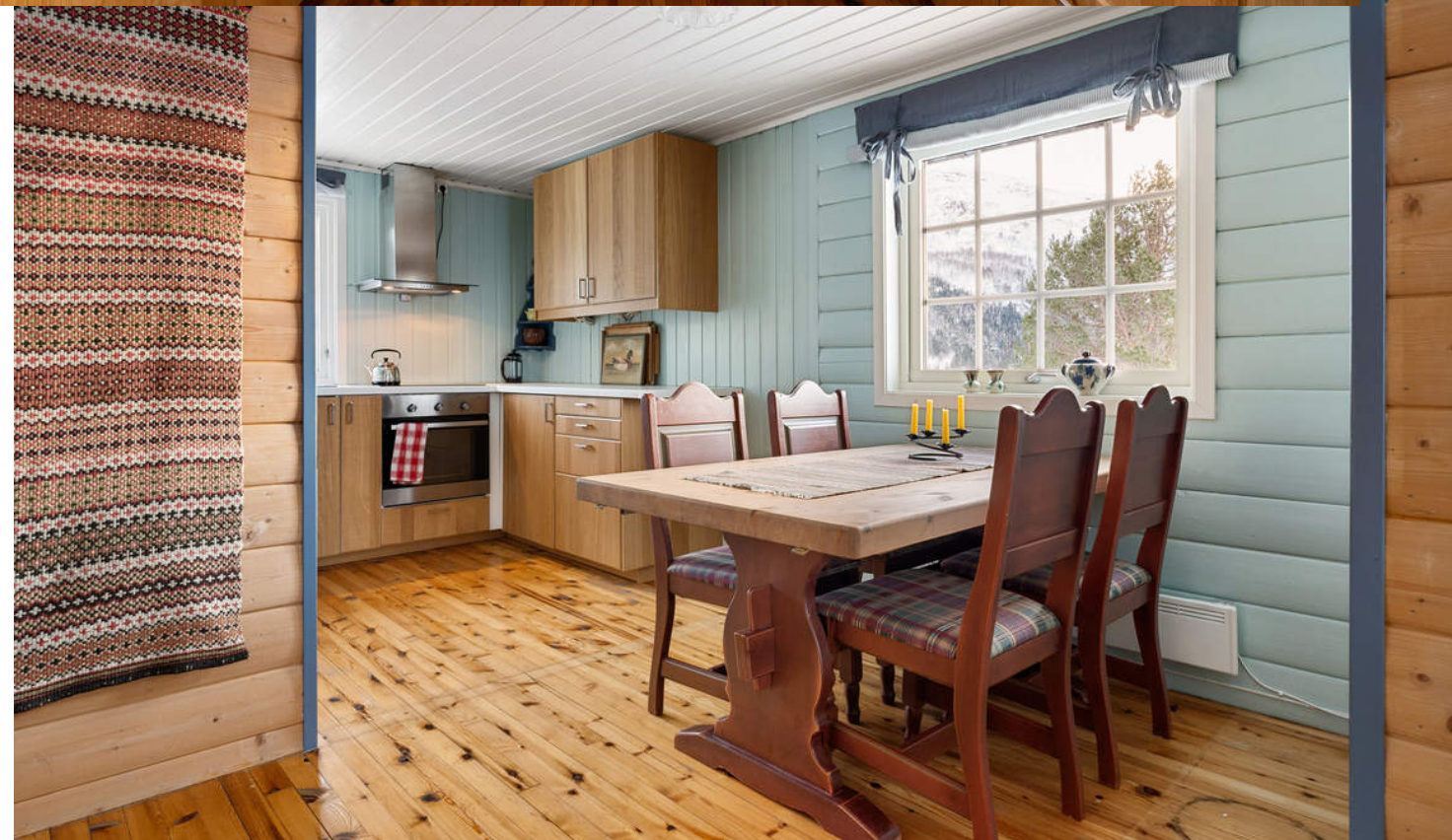
Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring







TENK Å SLAPPE AV HER ETTER
EN HEKTISK UKE?





DITT NYE FERIEPARADIS?

Tenk å nyte et godt måltid her, med en
nydelig utsikt over fjell og skog.



GOD Plass til GJESTER

Hytten har 3 soverom og hems, her har en god plass til å invitere
venner eller familie på besøk.





**KOSELIG HEMS MED GOD
PLASS TIL FLERE Senger.**



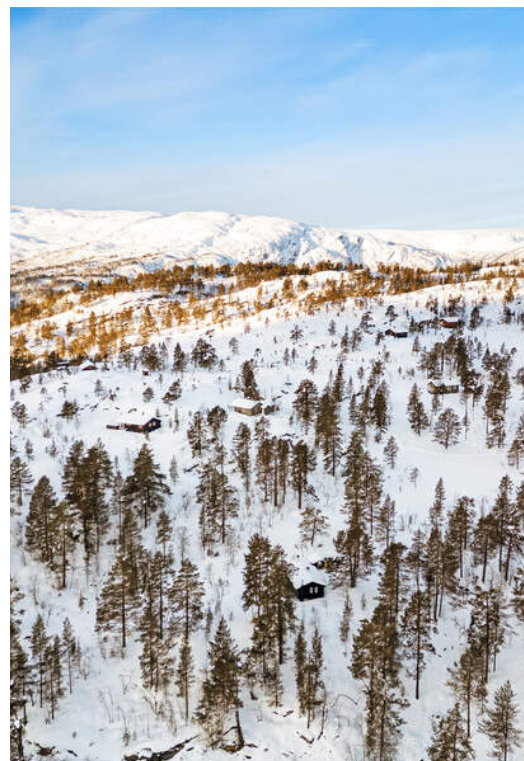
BADEROM

Nyoppusset baderom fra 2014.

Baderomsplater på vegg og baderomsbelegg på gulv med varmekabler.



TENK OM DETTE ER DIN
NYE HELGEPLASS?



VAKKER NATUR MED FLOTTE TUROMRÅDER.

En hytte som kan brukes hele året.

PLANTEGNING

PLANTEGNING

+ hems og grovkjeller.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eierform: Festet tomt - punktfeste
Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven, selger informerer om at en betaler 1 129kr pr år for festeavgift.

Vei/vann/avløp

Den innerste delen av bilveien er som nevnt bomvei, der hytteeierne er med og betaler for vedlikeholdet kr 800 pr år. Veien er normalt åpen fra og med mai og ut november. Den blir ikkje brøytet, så det avhenger av snømengde. Tilkomst via en privat eid vei.
Det var installert vannklosett som ikke var godkjent. Selger har nå koblet fra vannet til hytten og det er plombert. Slik blir det til renseanlegget er på plass for gråvann. Dette holder selger på med nå, med søknader og et profesjonelt firma. Vann kommer opprinnelig fra felles brønn hvor det er varmekabler i vannrør - Selger holder på med søknad om renseanlegg. Dette er nå godkjent og det foreligger ferdigattest.

Septiktanken er tømt, rengjort og frakoblet.
Kloakk: Det er montert Cinderella forbrenningstoalett.

Utstyr

Hvitevareren på kjøkkenet medfølger handelen.
Hytten selges møbler, forutenom private gjenstander, noen kommoder og noe redskaper i kjøkkenskap.

Parkering

En parkeringsplass langs bilveien. Om vinteren er veien stengt ca. 2,6 km fra hytta. Den innerste delen av bilveien er bomvei.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi kr 112 500 per 2022

Offentlige/kommunale avgifter

Årlig gebyr kr 3 192,- inkl. kva. Renovasjon og feiing.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Faste kostnader:
Festeavgift: kr 1129 pr år.
Hildalstølen veilag: kr 800 pr år.
Strøm pumpe felles brønn: ca kr 500 pr år

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

I følge Ullensvang kommune foreligger det ikke byggetegninger på fritidsboligen. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Det foreligger ikke ferdigattest på totalen av fritidboligen, men det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 29.01.2015. Da det ikke foreligger ferdigattest og byggetegninger på

fritidsboligen er byggeåret innhentet fra matrikkelen og avvik kan forekomme.
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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- 1977/3908-2/48 ERKLÆRING/AVTALE
- 1977/3908-4/48 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Reguleringsmessige forhold

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.
Fritidsboligen er regulert til fritid.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 48 Bnr. 3 Fnr. 2 i Ullensvang kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 800 000,-))
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kjerneinformasjon

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

65 140,- (Omkostninger totalt)

1 865 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til

orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer og frittstående hvitevarer medfølger i handelen. Hytten selges møbler, forutenom private gjenstander, noen kommoder og noe redskaper i kjøkkenskap.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Asbjørn Utne
Marta Utne

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 41.400,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2000,-, overtagelse kr.2 500,- og markedsføringspakke kr. 22 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Org.nr. 933296180

Ansvarlig megler: Trude Lund Madtsen

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/boligkjoper/>.

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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 markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
22.08.2024

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Dagb. nr. 3908 / 19 77
Hardanger sorenskrivarembete

FESTEKONTRAKT

Kfr. Lov om tomtefeste av 30. mai 1974, ikrafttreden 1. januar 1976.

Namnet til eigaren: Trond Opedre
Adresse: Hildal s 750 Odda m/fleire
Namnet til festaren: Mannann Innsdal
Adresse: Sjukhusveien 28 Odda

1. TOMT.
Festaren leiger ei hyttetomt av eigaren sin eiendom gnr. 48, bnr. 12-3-4-5-6-7-8-9 i Odda herad, for tidsrommet 1.1.1978 til 31.12.2032 Festaren kan likevel krevja festet forlengd for 10 år om gongen så lenge den opphavelge hytta på tomta er i god stand. Krav om dette må festaren setja fram skriftleg i det siste året før festetida går ut, ellers fell det bort.
Tomta er merka av i terrenget med ein pel som er påført nr. 42. Kvar tomta ligg går fram av disposisjonsplan dat. 1. september 1975.
Kortene for punkt feste er:
Tomta inngård i overnemde dispoisjonsplan over del av gnr. 48, Odda komune, godkjent av Fylkesmannen, den 12. Okt. 1977.
Hytta skal vera sikra :
+ rimeleg tilkomst til fots over hovudbruket
- tilkomst med bil langs vegen til Hildalastolen, med vederlag.
- parkeringsplass på stader planen peikar ut.
- rett til å ta vatn på hovudbruket
-rett til å grava ned ekskrement og avfall på deponerings-plass godkjent av helserådet.

2. FESTEAVGIFT.

Festeavgifta er kr. _____ for den del som er att av første kalenderår, og deretter kr. 300,- for kvart år. Avgifta for første og andreåret skal betalast straks kontrakta vert underskreven. For seinare vert avgifta betalt forskotsvis innan 1. oktober året føre.

Festeavgifta vert indeksregulert kvart tiande år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den tidsperiode som er gått. Ein skal bruke indeksen for august månad. Ved eventuell forlenging av festetida etter punkt 1 kan eigaren krevja full revisjon av festeavgifta.

3. HOGST, VATN, JAKT, FISKE, BEITE M.M.

Eigaren disponerar alle tre rundt hytta, men skal ved eventuell hogst ta omsyn til at arealet vert nytta til hytteområde.

Festaren må ikkje føreta planting, såing eller gjera noko som endrar terrenget sitt utmarkskarakter. Materialtransport m.m. må skje utan at det etterlet seg sår i terrenget. Arealet rundt hytta må haldast reint for avfall.

Vasskjelder skal verta nytta til sams beste for hytteeigarane i området. I høve til andre har festaren førerett til vasskjelder innan 15 m. frå si hytta. Vassleidning kan ikkje verta lagt utan i samråd med eigaren.

Festet gjev ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eigaren sin eigedom.

Festet endrar ikkje beiteretten i området.

Eigaren er ikkje ansvarleg for skade som vert gjort av dyr på beite.

Eigaren er ikkje ansvarleg for eventuelle reguleringar.

4. FORRETNINGSVERKSEMD

Festaren har ikkje rett til å driva forretningsverksemd som t.d. varesal, herbyrge o.l. Hytta kan berre leigast ut til andre i inntil 4 veker for kalenderåret, dersom eigaren er samd i det.

5. BYGGING M.M. I NABOLAGET.

Tomtene skal utparsellerast i samsvar med disposisjonsplan datert 1. september 1975.

Festaren kan ikkje mæla imot at det vert nye fellesanlegg i området som t.d. vegar parkeringsplassar, kraftleidningar, plasser for avfallstømingar m.m., under føresetnad av at anlegga ikkje vert lagt på ein utilbørleg, uturvande og sjenerande måte.

6. SAL M.M.

Sal av festeretten med bygning kan berre gjerast med samtykke av eigaren, men samtykke kan ikkje verta nekta utan sakleg grunn.

Er det ikkje oppført hytte på tomta, kan grunneigaren krevja festet avvikla istaden for å godta sal.

Framleige av festeretten er ikkje tillete.

Påskrift på:

Festekontrakt på eiendommen gnr. 48, bnr. 1, fnr. i ODDA kommune med Trond Opedal som bortfester og Normann Grønsdal som fester.

Nærværende festekontrakt overdras herved til
Marta Utne, personnr: _____ Asbjørn Utne, personnr: _____

med de rettigheter og plikter iflg. denne kontrakt.

Normann Grønsdal
Normann Grønsdal

Som kjøper godtar jeg herved de rettigheter og plikter iflg. denne kontrakt.

Er godkjent i liggekontrakt

Marta Utne

Asbjørn Utne

Grunneier, Trond Opedal samtykker i overdragelsen.

, den 4. 10. 2000
Trond Opedal



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
107240008	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asbjørn Utne	Marta Utne
Gateadresse	
Hildalsstølane 266	
Poststed	Postnr
ODDA	5750
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1999	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
25	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AU, MU

1

Document reference: 107240008

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Ja, kun av faglært
Beskrivelse
Nytt bad i 2014, med våtroms plater på vegger, varmekabler og golvbelegg.
Arbeid utført av
Bu bygg
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Utført av Bu bygg i 2014
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Utvidet hytten i 2014. Dette er godkjent og ferdigattest foreligger.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse
Rørarbeid er utført av eiger som er maskin ingeniør men uten fagbrev. Det er installert vannklosett og septiktank som ikke er omsøkt.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Krypkjeller under tilbygg har noe fukt, fjellet i grunnen svetter litt fuktighet.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
Tilsyn ved feieren i Ullensvang i 2022. Fekk 4 avvik som alle er lukket og dokumentasjon sendt til Ullensvang ved feieren.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Ja, kun av faglært
Beskrivelse
All el installasjon ble gjort i 2014. Før det hadde vi solcelle anlegg.
Arbeid utført av
Vebenstad as
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AU, MU

2

Document reference: 107240008

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet bordkledning, etterisolert og skiftet vinduer i 2014 samtidig som en utvidet hytta.

Arbeid utført av

Bu bygg as

17

Selges eiendommen med uteieidel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utvidet hytta i 2014. Arbeid utført av Bu Bygg as.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utbygging godkjent av kommunen og ferdigattest foreligger.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport foreligger.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har felles borehull til vannforsyning sammen med 6 andre. Utgiftene (strøm) deles likt på alle.

Document reference: 107240008

Initialer selger: AU, MU

3

Vedlegg

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 107240008

Initialer selger: AU, MU

4

48

HILDALSSTØLANE 266

PROAKTIV.NO

49

E-Signing validated				secured by nets
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID	
Asbjørn utne	97337186dc41e6e2c4110614 70cd86e09e8cee74	17.08.2024 14:38:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code	
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID	
Marta Utne	90a6d8d9cf7d1a3ebd7650 ef54bf78da9313090	17.08.2024 08:26:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code	
Document reference: 107240008				
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.				
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.				
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer				
				nets

	Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikelbrev	 Kartverket
---	------------------	---------	---------------------	--

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Festgrunn av type punktbeste							
Bruksnavn:		PEL NR. 42							
Etableringsdato:		09.11.1977							
Skylid:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Er seksjonert:		Nei							

Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver		070467	OPEDAL NILS OVE		HILDAL 34			1 / 1	
Fester		010447	UTNE ASBJØRN	H0103	FRIDTJOF ØVREBØS GATE 30			1 / 2	
Fester		030450	UTNE MARTA	H0103	FRIDTJOF ØVREBØS GATE 30			1 / 2	

Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6652352	365672			Punktbeste		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning		Forretningsdokumentdato							
Forretningstype		Kommunal saksreferanse							
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)							
		Annen referanse							

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/18		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/18		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/19		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/19		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/20		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/20		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/21		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/21		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/22		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/22		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/23		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/23		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/24		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/24		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/25		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/25		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/26		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/26		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/27		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/27		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/28		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/28		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/29		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/29		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/30		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/30		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/31		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/31		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/32		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/32		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/33		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/33		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/34		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/34		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/35		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/35		
		Omnummerert til:	4618 - 48/3/36		
		Omnummerert fra:	1228 - 48/3/36		

[illegible]

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningsnr: 174 589 542		Bebygd areal:		20		Ant. boliger:		1		Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1		Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Bruksareal annet:		89		Vannforsyning:		Privat ikke innlagt		lgangsettingstillatelse:	
		Bruksareal totalt:		89		0		Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Ingen kloakk		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol		0		0		Nei		Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Tatt i bruk		0		0		0			
Bygningsstatus:		Alternativt areal:		0		0		0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:		0							
Oppvarming:											

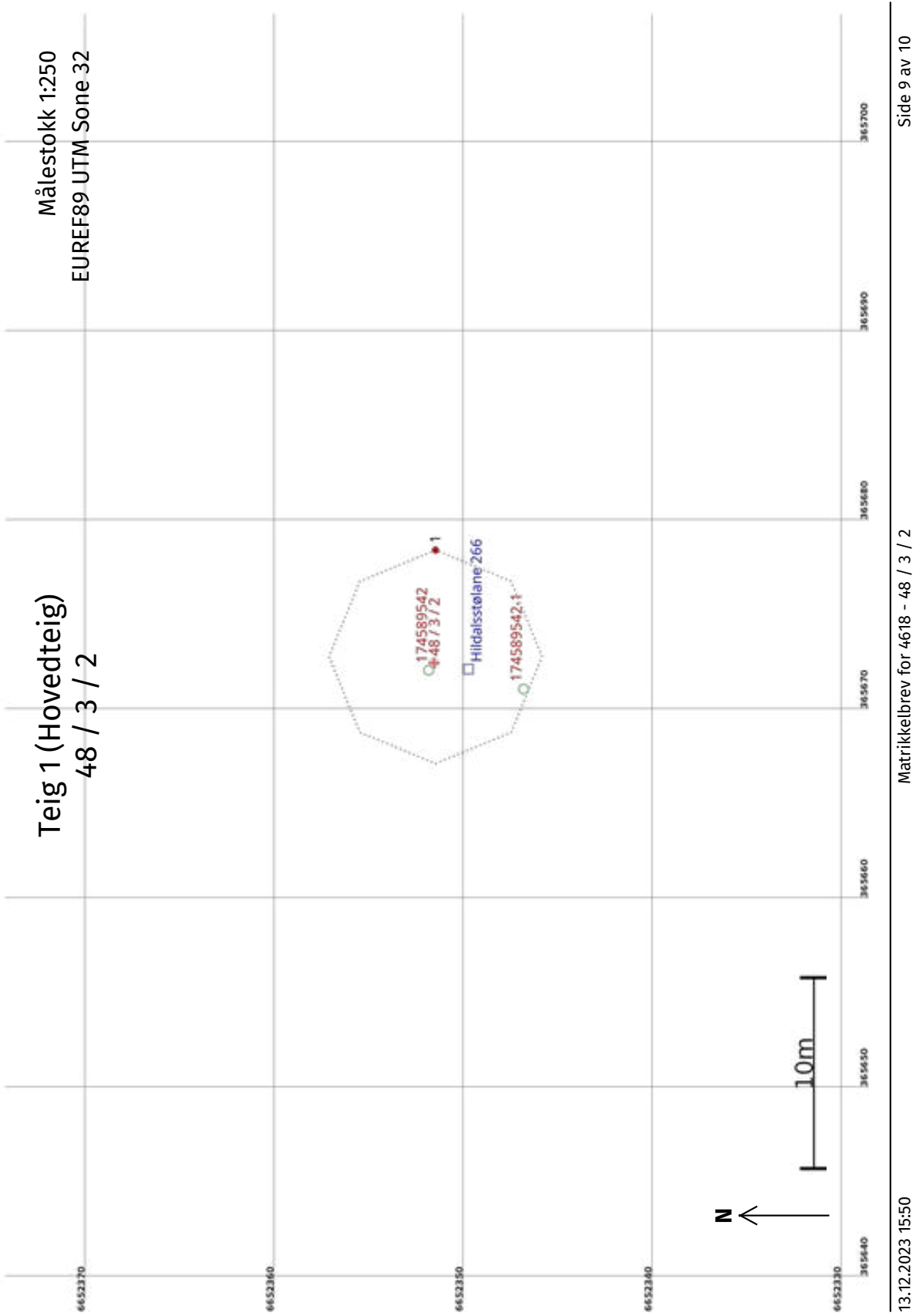
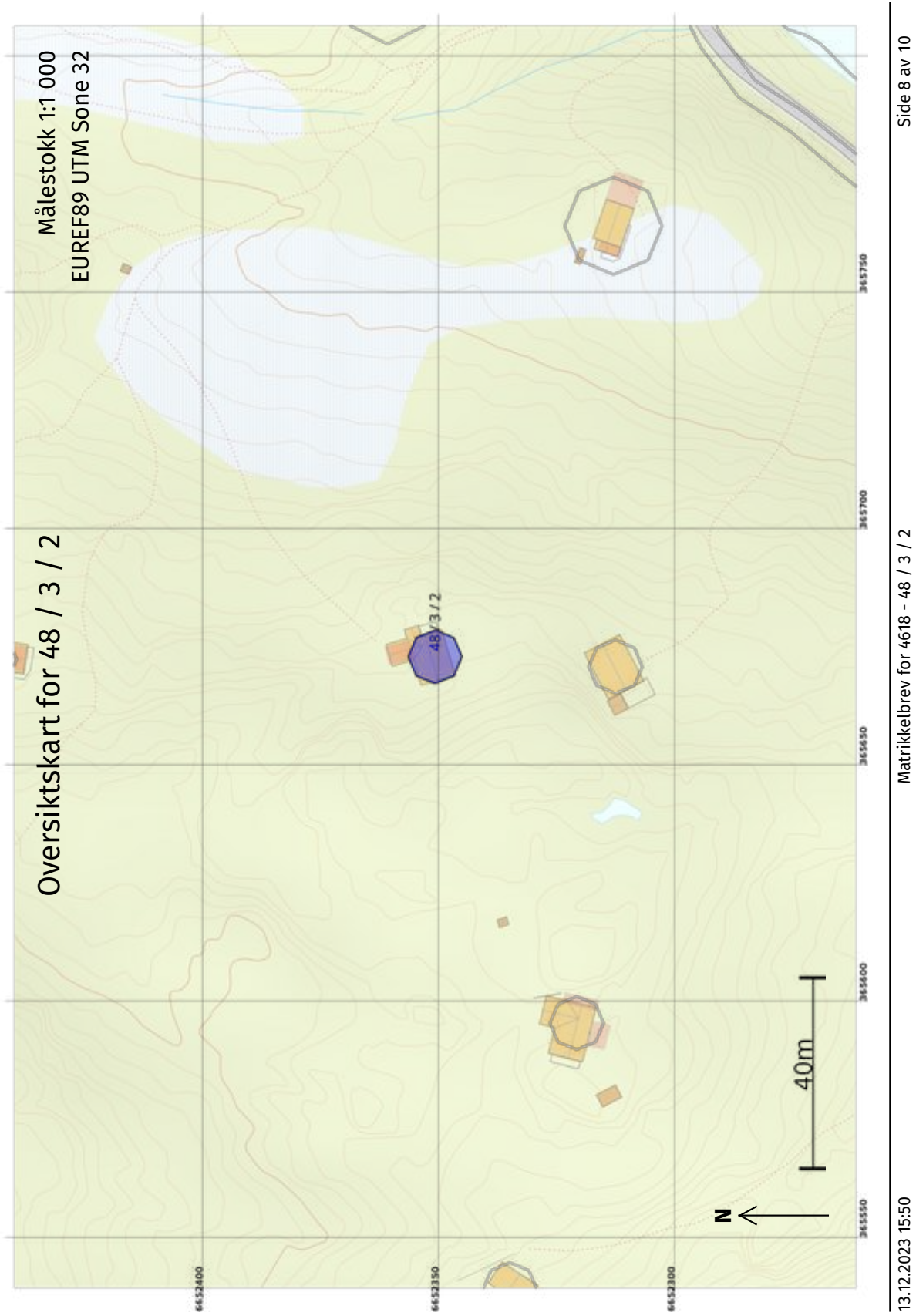
Etasjer		BRA totalt		BRA annet		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
Etasje		Antall boenheter		89		0		0		0		0		0	
H01		1													
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		H0101		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad	
Adresse		7776 Hildalsstølane 266				Fritidsbolig		70		4		Kjøkken		0	
7776 Hildalsstølane 266						Unummerert bruksenhet		0		0		0		0	
WC														48/3/2	

Bygningsnr: 174 589 542		Bebygd areal:		20		Ant. boliger:		1		Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1		Rammetillatelse:	
Repr.punkt:		Bruksareal annet:		19		Vannforsyning:		Privat ikke innlagt		lgangsettingstillatelse:	
		Bruksareal totalt:		19		0		Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Ingen kloakk		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol		0		0		Nei		Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		0		0				29.01.2015	
Bygningsstatus:		Ferdigattest		0		0					
Energikilder:		Alternativt areal:		0		0					
Oppvarming:		Alternativt areal 2:		0							

Etasjer		BRA totalt		BRA annet		BTA bolig		BTA annet		BTA totalt		Alt. areal		Alt. areal 2	
Etasje		Antall boenheter		19		0		0		0		0		0	
H01		1													
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad	
Adresse		7776 Hildalsstølane 266				Unummerert bruksenhet		0		0		0		0	
WC														48/3/2	

Kontaktpersoner															

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Asbjørn Utne		Teigedalen 16
				4262 AVALDSNES





ODDA KOMMUNE



Hardanger



Asbjørn Utne
Fridtjof Øvrebøs gate 30

5532 HAUGESUND

KOPI

Deres ref.	Arkivsakid-doknr:	2009000721 -8	Saksbeh:	Joachim Haug	Arkivkode:	Dato:
	Journalpostid:	2015001515	Telefon:	53 65 46 78	Bsg - 48/1	29.01.2015

Melding om vedtak.
Søknad om ferdigattest for tilbygg til hytte på gnr. 48 bnr.3 fnr.2.

Delegasjonssaksnr.: 038/15

Følgende delegert vedtak er fattet med hjemmel i § 21-10 i Plan- og bygningsloven:

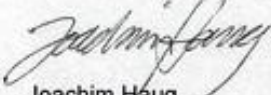
Teknisk forvaltning ved plansjef gir ferdigattest for tilbygg til hytte på gnr. 48 bnr. 3 fnr. 2, i samsvar med søknad mottatt 23.1.2015. Tiltakshaver har i søknad erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Ferdigattest kan dermed gis.

Vedtaket kan påklages av part i saken eller andre med rettslig klageinteresse, jfr. kap.VI i forvaltningsloven . Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen brevet kom fram til adressaten. Det holder at klagen er postlagt innen fristen.Klagen skal sendes til den som har gjort vedtaket. Av klagen skal det gå frem hvilket vedtak det blir klaget over, den eller de endringer en ønsker, og de grunner en vil gi for klagen. Dersom det blir klaget så seint at det kan være uklart om klagen er kommet frem i rett tid, skal det opplyses om når melding om vedtak ble mottatt.

*Igangsetting av tiltak når søknad er godkjent:
At vedtaket kan påklages er ikke til hinder for at vedtaket kan igangsettes. Det blir presisert at tiltakshaver handler på eget ansvar dersom tiltaket blir satt i gang før en eventuell klage er behandlet. Tiltakshaver må selv bære tapet ved rivning eller retting dersom en eventuell klage medfører at vedtaket blir omgjort.*

Vennlig hilsen
For Teknisk forvaltning


Kristian Eide Jensen
Plansjef


Joachim Haug
Avdelingsingeniør

Teknisk forvaltning

Opheimsgata 31
5750 ODDA

Org.nr:

Bankgiro:

Innbetaling skatt:

964 967 814

3201.50.24584

6345.06.12288

Et levende kraftsenter

www.oddakommune.no

Telefon:

Telefaks:

Epost:

53 65 40 00

53 65 40 51

epost@oddakommune.no



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 48, Bruksnr 3, Festenr 2		Kommune: 4618 Ullensvang	
Adresse:		Hildalsstølane 266, gatenr 7776		Grunnkrets: 204 Hildal-Sandvin	
Veiadresse:		5750 Odda		Valgkrets: 2 Odda	
Oppdatert:		22.11.2023		Kirkesogn: 7080401 Odda	
Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Bestående punktfeste	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Pel Nr. 42	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.11.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktfeste				
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:					
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.					
Ikke tinglyst eierforhold:					
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.					
Kulturminner:					
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.					
Grunnforurensing:					
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.					
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.					
Klage på vedtak i Matrikkelen:					
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.					

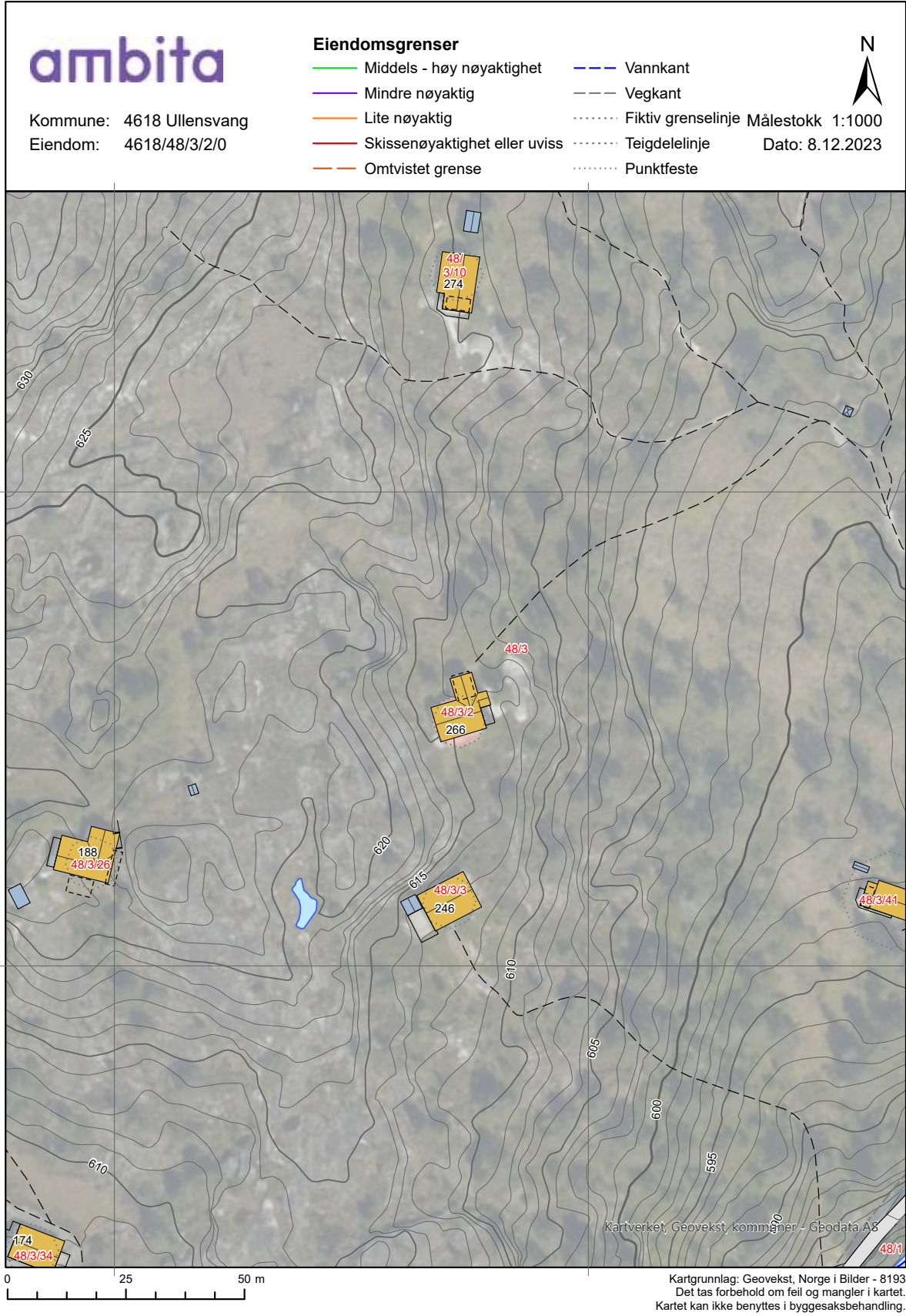
Gårdsnummer 48, Bruksnummer 3, Festenummer 2 i 4618 ULLENSVANG kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4618/48/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4618/48/3/1	0,0
			Mottaker	4618/48/3/2	0,0
			Mottaker	4618/48/3/3	0,0
			Mottaker	4618/48/3/4	0,0
			Mottaker	4618/48/3/5	0,0
			Mottaker	4618/48/3/6	0,0
			Mottaker	4618/48/3/7	0,0
			Mottaker	4618/48/3/8	0,0
			Mottaker	4618/48/3/9	0,0
			Mottaker	4618/48/3/10	0,0
			Mottaker	4618/48/3/11	0,0
			Mottaker	4618/48/3/12	0,0
			Mottaker	4618/48/3/13	0,0
			Mottaker	4618/48/3/14	0,0
			Mottaker	4618/48/3/15	0,0
			Mottaker	4618/48/3/16	0,0
			Mottaker	4618/48/3/17	0,0
			Mottaker	4618/48/3/18	0,0
			Mottaker	4618/48/3/19	0,0
			Mottaker	4618/48/3/20	0,0
			Mottaker	4618/48/3/21	0,0
			Mottaker	4618/48/3/22	0,0
			Mottaker	4618/48/3/23	0,0
			Mottaker	4618/48/3/24	0,0
			Mottaker	4618/48/3/25	0,0
			Mottaker	4618/48/3/26	0,0
			Mottaker	4618/48/3/27	0,0
			Mottaker	4618/48/3/28	0,0
			Mottaker	4618/48/3/29	0,0
			Mottaker	4618/48/3/30	0,0
			Mottaker	4618/48/3/31	0,0
			Mottaker	4618/48/3/32	0,0
			Mottaker	4618/48/3/33	0,0
			Mottaker	4618/48/3/34	0,0
			Mottaker	4618/48/3/35	0,0
			Mottaker	4618/48/3/36	0,0
			Mottaker	4618/48/3/37	0,0
			Mottaker	4618/48/3/38	0,0
			Mottaker	4618/48/3/39	0,0
			Mottaker	4618/48/3/40	0,0
			Mottaker	4618/48/3/41	0,0
			Mottaker	4618/48/3/42	0,0
			Mottaker	4618/48/3/43	0,0
			Mottaker	4618/48/3/44	0,0
Omnummerering	Forretning:	05.12.2011	Mottaker	4618/48/3/2	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2011			
Annen forretningstype	Forretning:	05.12.2011	Avgiver	4618/48/3/2	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2011			

Gårdsnummer 48, Bruksnummer 3, Festennummer 2 i 4618 ULLENSVANG kommune

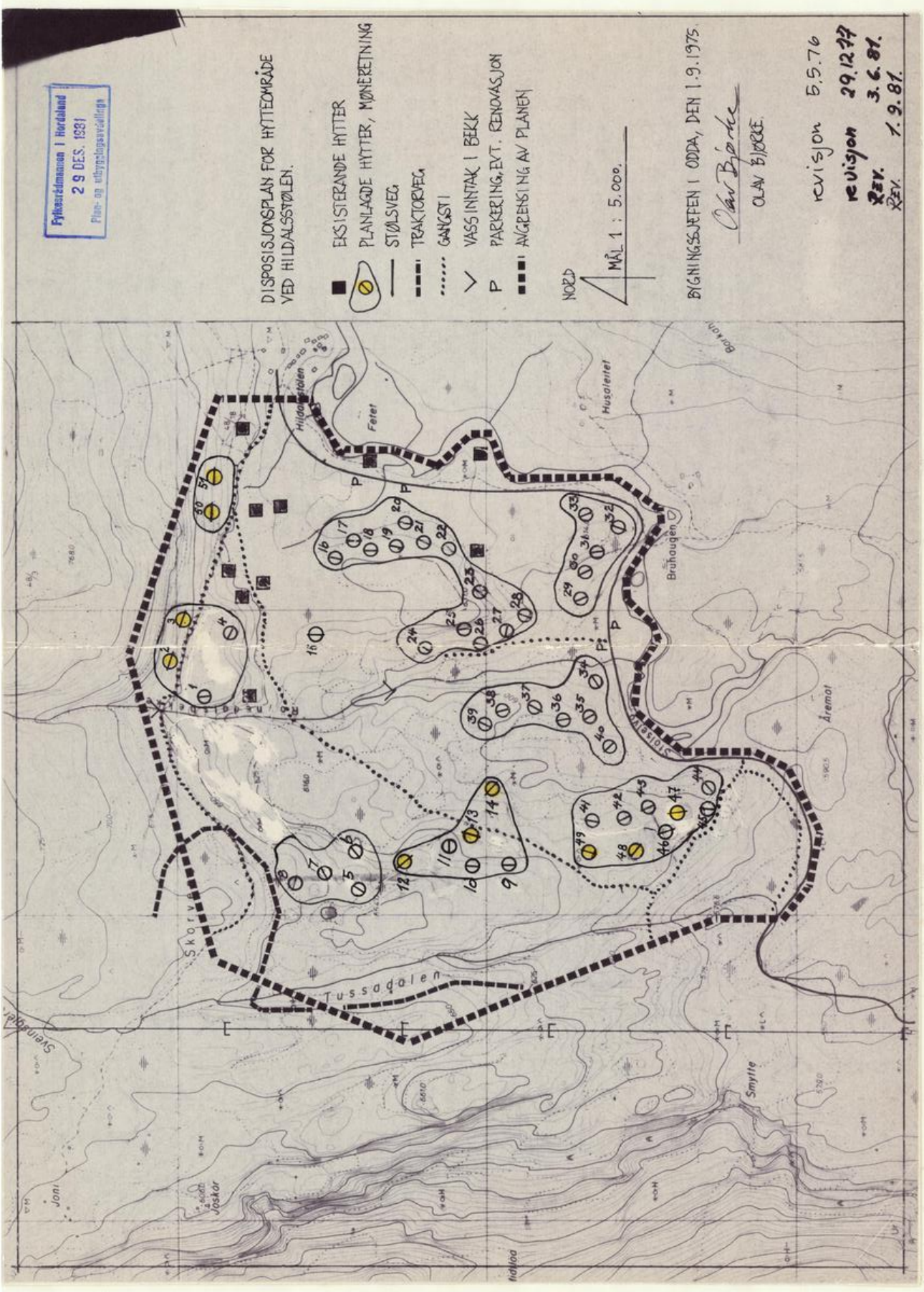
Gårdsnummer 48, Bruksnummer 3, Festennummer 2 i 4618 ULLENSVANG kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Hildalsstølane 266	H0101	Fritidsbolig	70,0	Kjøkken	4				
Hildalsstølane 266		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	89,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	89,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	174589542			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1			89,0	89,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Tegnforklaring

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

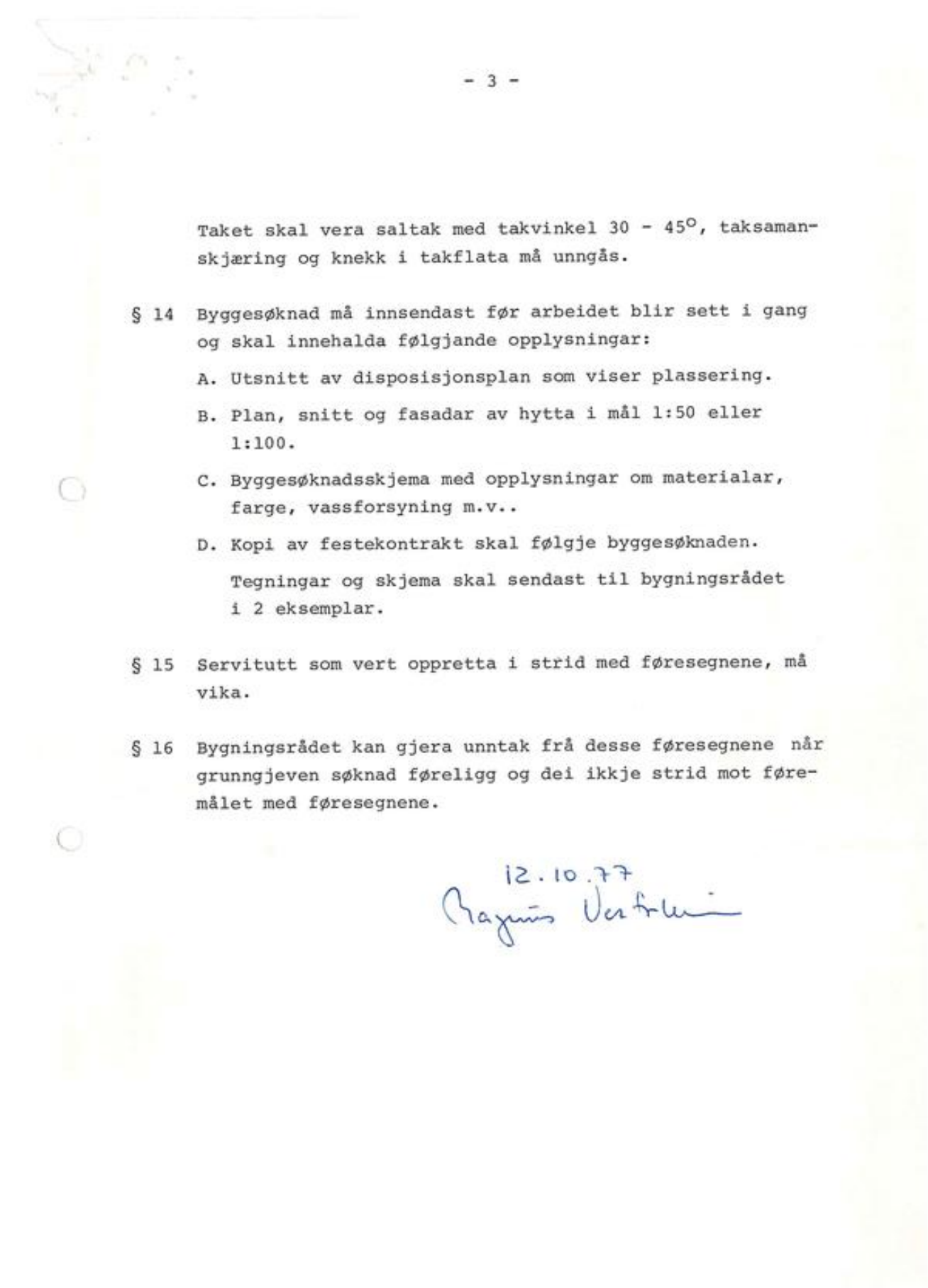


FØRESEGNER TIL DISPOSISJONSPLAN OVER DEL AV GNR. 48, HILDALS-STØLEN I ODDA.

- § 1 Føresegnene gjeld innanfor planområdet slik det er avgrensa på kart i målestokk 1:5 000, dagsett Odda 1.9.75, sist revidert 29.12.76.
- § 2 Hyttene skal plasserast innanfor byggjeområda slik det går fram av disposisjonsplanen og slik at bebyggelsen:
- ikkje bryt med naturpreget i området
 - ikkje fører til rasering av karakteristisk og verneverdig skog
 - ikkje fører til forurensing av vasskjelder.
- § 3 Hyttene skal setjast ut i marka i samarbeid med bygningssjefen.
- § 4 Hyttene skal vera sikra:
- rimeleg tilkomst til fots over hovudbruket
 - tilkomst med bil langs vegen til Hildalsstølen, mot vederlag
 - parkeringsplass på stader planen peikar ut
 - rett til å ta vatn på hovudbruket
 - rett til å grave ned ekskrement og avfall på deponeringsplass godkjent av helserådet.
- Desse rettane skal tinglyast saman med festekontrakta.
- § 5 Oppsetjing av gjerde eller anna stengsel rundt hyttetomtene er ikkje tillete.
- § 6 Inntil felles renovasjonsordning for området er innført, pliktar hytteeigarane å bringa søppel og anna avfall til godkjend deponeringsplass.

- 2 -

- § 7 Som privet i hyttene skal installerast tørrklosett basert på biologisk nedbryting.
- § 8 Det er ikkje tillete å leggja inn vatn eller vassklosett i hyttene.
- Dersom det på eit seinare tidspunkt skulle koma på tale å leggja inn vatn i hyttene, må det innhentast særskilt ut-sleppsløyve. Ein viser i denne samanheng til lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970 med forskrifter. (Med innlagt vatn meiner ein vatn frå brunn, cisterneanlegg, vassverk e.l. som er ført innandørs.)
- § 9 Dersom det blir installert utslagsvask i hyttene, skal spillvatnet førast via slamavskiljar til eit kunstig infiltrasjonsanlegg. Avlaupsordninga skal godkjennast av bygningssrådet.
- § 10 Hytteeigarane pliktar å ta del i mogleg framtidig fellesordning når det gjeld renovasjon, vassforsyning og kloakker-ing.
- § 11 Skarpe fargar skal ikkje nyttast på nokon del av hytta.
- Taktekking må utførast med materialar som har mørk eller matt verknad.
- § 12 Tomt som vert skild ut frå hovudbruket skal ikkje vera større enn 300 m².
- § 13 Hytta skal vera på 1 etg. med grunnareal på min. 25 m², maks. 70 m².
- Utedo/vedbo skal oppførast i eitt med hytta med opp til 6 m². Hytta skal ha ei enkel form, høgde på hus og grunnmur skal haldast så låg som mogleg.





Tilstandsrapport

 Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
 ULLENSVANG kommune
 gnr. 48, bnr. 3, fnr. 2

Areal (BRA): Fritidsbolig 72 m²



Befaringsdato: 04.01.2024 Rapportdato: 16.01.2024 Oppdragsnr.: 14106-1371 Referansenummer: KR5558

Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik, Andreas Handegard) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

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

Ta kontakt med oss på telefon 56 12 30 30
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

David H

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
905 34 740



Oppdragsnr.: 14106-1371

Befaringsdato: 04.01.2024

Side: 2 av 20

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.: 14106-1371

Befaringsdato: 04.01.2024

Side: 3 av 20

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 14106-1371

Befaringsdato: 04.01.2024

Side: 4 av 20

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Hildalsstølane. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse.

TOMT:

Festet tomt, snødekket på befaringsdagen. Utover bebyggelse, antar jeg tomten er en naturtomt.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en fritidsbolig på et plan med hems og krypkjeller.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Boligen er oppført med søyler/ringmur og krypkjeller. Yttervegger i trekonstruksjon med bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, med yttertak av stålplater. Vinduer med isolerglass. Terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

OPPVARMING:

Pipe med ildsted og elektrisk oppvarming. Se også boligens energiattest.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør av plast i "rør-i-rør". Avløpsrør av plast. Sikringsskap med automatsikringer. Naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

STANDARD OG VEDLIKEHOLD:

Boligen har en normal/god standard. Boligen fremstår i hovedsak som godt vedlikeholdt.

TILTAK/UTSKIFTINGER:

- Boligen er tilbygget og ombygget i 2014.
- Det opplyses at det er foretatt tiltak på dreneringen i 2014.
- Kledning på tre fasader er skiftet i 2014.
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer/dører.
- Bad er oppgradert i 2014.
- Kjøkkeninnredningen er skiftet i 2014.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Røropplegg for vann/avløp er montert i 2014.
- Det er montert varmtvannsbereder i 2014.
- Hele det elektriske anlegget er fra 2014.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	72	0	0	72
Sum	72	0	0	
Sum BRA	72			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremlagt tegninger som stemmer med planløsningen i boligen, men vanligvis er de byggemeldte og godkjente tegningene stemplet av kommunen. De fremlagte tegningene har ikke dette stempellet, og jeg har derfor ikke kunnet verifisere om dette er de byggemeldte tegningene.

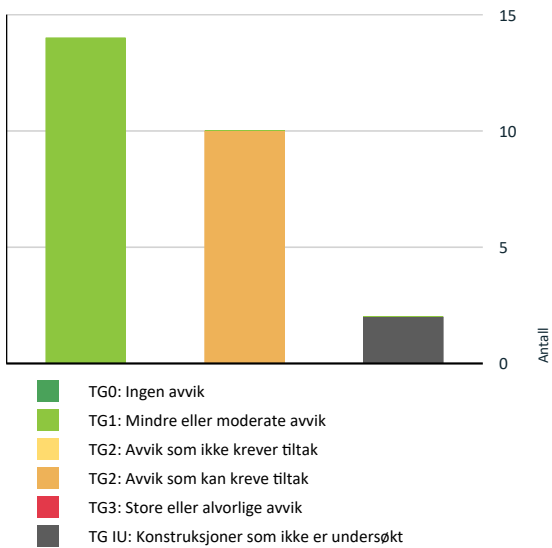
Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt med mindre dette er nevnt spesifikt. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring. Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

Det bemerkes at befaringen utvendig er begrenset på grunn av snø på f.eks terreng, taktekking og øvrige deler av de utvendige forhold som skal kontrolleres. Det oppfordres å kontrollere dette når forholdene ligger til rette for det.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 14106-1371

Befaringsdato: 04.01.2024

Side: 6 av 20

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Sammendrag av boligens tilstand

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer/ytterdører [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 14106-1371

Befaringsdato: 04.01.2024

Side: 7 av 20

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 1977	Kommentar Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver
Anvendelse Bolig	

Tilbygg / modernisering	
Tilbygg	Boligen er tilbygget og ombygget i 2014.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekkt med stål/aluminiumsplater.

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

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig innvendig og utvendig fra bakkenivå. Befaring på taket må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Viser også til beskrivelse under punktet "takkonstruksjon/loft".

Merk:
Det er viktig å påpeke at taktekkingen var dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen fra utsiden. Tilstandsgrad er basert på alder, dersom alderen er kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden er brukt opp (gjelder opprinnelig del). Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av aldersvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder avslutning mot takrenner. Dette bør utbedres.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Det er observert/indikasjoner på råteskade i vindskeiebord. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser ufagmessig beslagsløsninger

Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Siden yttertaket var dekket med snø, var det ikke mulig å kontrollere utstyr på tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder beslagsløsninger. Dette bør utbedres.

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere, eventuelt kan dette monteres når taktekkingen skal skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utevendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Den utvendige fasaden har fått slitasje etter værpåkjønning, med behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet loft/konstruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking".

TGIU:
Takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Vinduer/ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av tilstand og alder, bør det regnes med vedlikehold og utskifting av eldre vinduer og dører.

Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på innsiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngangsparti, oppmålt til ca 9 m². Terrasseplattning, oppmålt til ca 19 m². - Delvis overbygget, ca 6 m².

TGIU: På befaringsdagen var det ikke mulig å foreta undersøkelser og vurderinger på grunn av snøforholdene. Dette bør gjennomføres når forholdene tillater det.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater har en normal/god standard.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue/kjøkken.

Kommentar:
Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Krypkjeller

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er krypkjeller i boligen.

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.



Oversiktsbilde av krypkjeller

TO 1 Innvendige trapper

Enkel trapp/stige til hems.

Kommentar:

Trapp og stige til hems og andre områder som ikke regnes som målbart areal, er ikke underlagt de samme funksjonskravene som en ordinær trapp. Dette innebærer at de kan være bratte, smale og mangle sikkerhetslementer som rekkverk, uten at dette registrert som et avvik.

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

- Mus:
Det er observert spor / rester av avføring etter det som sannsynligvis er (gnagere) mus (i krypkjeller). Det er ikke unormalt, spesielt i eldre boliger. Det anbefales å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre utbedringer.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant.

Levetid:

Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.

- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Det er framlagt samsvarserklæring fra elektriker, og det opplyses at alle arbeidene er utført av firma/faglærte.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull fagmessig utførelse, gjelder manglende/mangelfull sokkellist og/eller vannnett silikonfuge i underkant av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser underkant av baderomsplater i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, ujevnheter kan ikke utelukkes. Følgende fallforhold er registrert:

Ca 18 mm fall 80 cm ut fra sluk. (Krav = 16 mm)

Ca 20 mm fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist. (krav = 25 mm)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføringer på rommet. Kan enkelt utbedres ved å fuge/tette med egnet masse rundt rørgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser utførelse rundt rørgjennomføring under servant

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sanitærutstyr/innredning har slitasje/fuktsvelling/skader, gjelder baderomsinnredning. Dette bør repareres/skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:

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

Følgende resultater ble registrert:

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

- Målingen viste en vektprosent på under 8% (vises ikke på instrument)
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser fuktmåling mot dusjsone

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

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

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vann og avløpsrør

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og Avløpsrør av plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.

Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.

Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.

Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på krypkjeller.

Størrelse: Ca 120 liter.

Årstell/alder: 2014.

Viktig:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad.

Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

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

El-kontroll:

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

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 oppdatert? (årstall)
2014
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Gjelder arbeider i 2014
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapport

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell.

Kommentar:

Vurderingen er naturligvis begrenset, og det er ikke utført grunnundersøkelser. Opplysninger om grunnforhold kan være antagelser, og det kan derfor avvik fra faktiske forhold.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 1 Drenering

Boligen er oppført over bakkenivå. - Det opplyses at det er foretatt tiltak på drenering i forbindelse med tilbygg i 2014.

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 14106-1371

Befaringsdato: 04.01.2024

Side: 14 av 20

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	72			72	28	
Hems						13
SUM	72				28	13
SUM BRA	72					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		
Hems			

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om målereglene i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Markedsverdien for eiendommen kan ikke bare bestemmes av matematisk beregning av antall kvadratmeter. Faktorer som beliggenhet, standard på våtrom og kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden spiller også inn i markedsvurderingen i dette område.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,20 m.
- Stue har mønt himling med takhøyde på ca 3 meter i møne.
- Hems har mønt himling med takhøyde på 1,34 meter i møne.

Følgende areal er medtatt i åpent areal:

- Terrasseplatting/uteplass på bakkeplan v/stue: 19 m².
- Terrasseplatting/uteplass på bakkenivå ved inngang: 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er fremlagt tegninger som stemmer med planløsningen i boligen, men vanligvis er de byggemeldte og godkjente tegningene stemplet av kommunen. De fremlagte tegningene har ikke dette stempelen, og jeg har derfor ikke kunnet verifisere om dette er de byggemeldte tegningene.

Oppdragsnr.: 14106-1371

Befaringsdato: 04.01.2024

Side: 15 av 20

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og tak høyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Registrerte avvik:

- Rom for varig opphold (hems):

Hems en er innredet som et rom for varig opphold med blant annet seng(er), selv om den ikke tilfredstiller kravene for rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	72	0

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

04.1.2024

Til stede

David Haltvik
Andreas Handegard
Marta og Asbjørn Utne

Rolle

Takstingenør
Takstfullmektig
Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold					
4618 ULLENSVANG	48	3	2	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet					
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato							
Hildalsstølane 266												
Hjemmelshaver												
Utne Asbjørn, Utne Marta												
Kommentar												
Festekontrakt er ikke fremlagt eller gjennomgått.												

Eiendomsopplysninger

Andre forhold

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

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

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El-tilsyn			Ikke vist	0	Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist	0	Nei
Egenerklæringsskjema		Jeg har mottatt en utfylt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det	Fremvist	0	Nei
Eier/oppdragsgiver		Gitt opplysninger om eiendommen og boligen	Fremvist	0	Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura/ dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres.	Fremvist	0	Nei
Tidligere takst/salgsdokument			Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring		Gjelder arbeid utført i 2014	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret.		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet	0	Nei
Brann/feie-tilsyn			Ikke vist	0	Nei

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA
Gnr 48 - Bnr 3
4618 ULLENSVANG

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/KR5558>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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 prioriteringene 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 nærområdet

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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

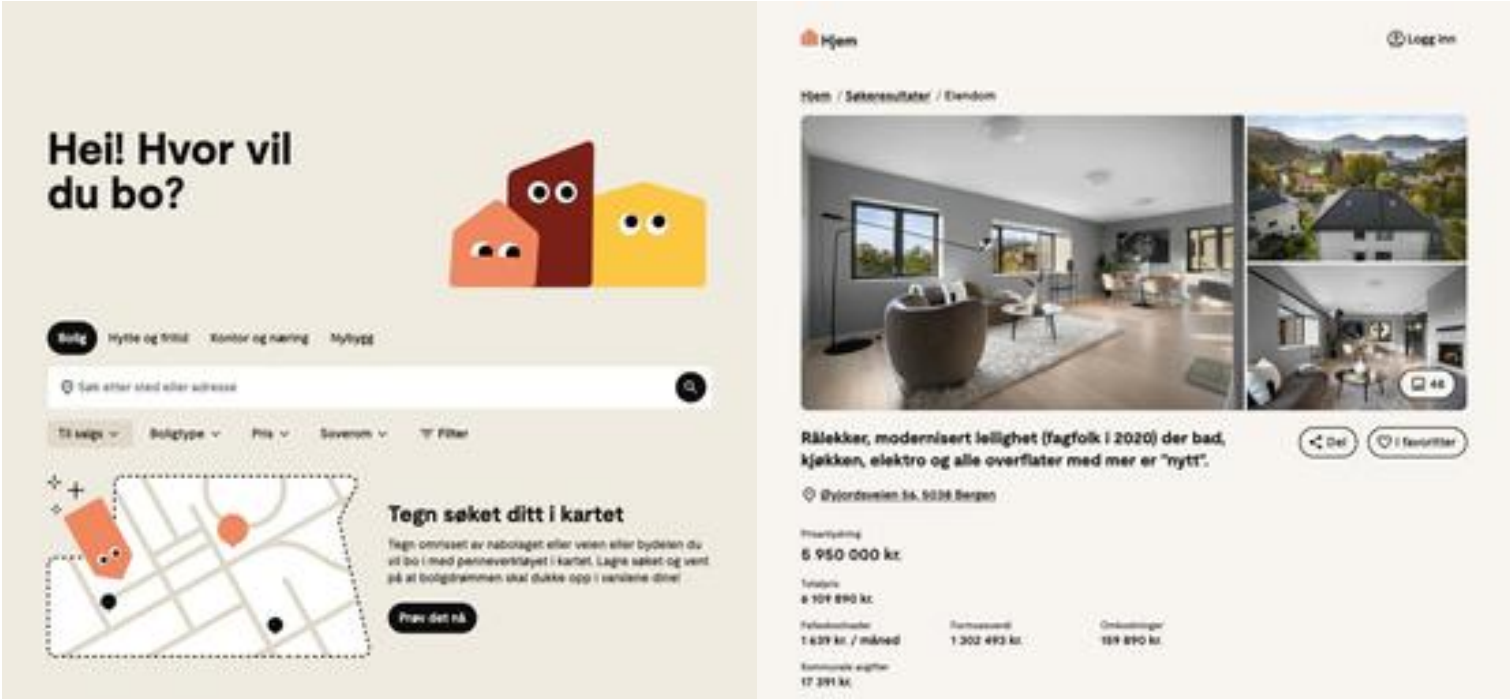
Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring. 18 900,-	For eiendommer med felles bygningsforsikring Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring. 9 900,- <i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring. 18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners



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.



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmegling
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 (budknapp) som du finner på nettannonsen, 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 meglær.

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 nødvendigt og mulig, informere de involverte i budrunden skriftligt om status i budgivningen. Megler er forpligtet 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.

Notater

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hildalsstølane 266, 5750 ODDA. Gnr. 48, bnr. 3, i Ullensvang kommune, oppdragsnr.: 107240008
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95 96 05 45, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Trude Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Fagansvarlig
95 96 05 45
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv eiendomsmegling haugesund
Postboks 635, 5502 Haugesund, 90 84 36 56, hege@proaktiv.no