

aktiv.





Eiendomsmegler | Fagansvarlig

Kristina Ringheim

Mobil 986 03 164
E-post kristina.ringheim@aktiv.no

Aktiv Voss
Skulegata 2, 5700 Voss. TLF. 481 95 495

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 128 890,-
Total ink omk.: Kr 5 228 890,-
Selger: Reidar Meel
Rigmor Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 292/292 kvm
Tomtstr.: 803.8 kvm
Soverom: 7
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 79
Oppdragsnr.: 1507260018

Perfekt familiebolig i etablert boligområde | 7 soverom og 2 bad | Jacuzzi | Gode solforhold

Velkommen til denne flotte og innholdsrike eneboligen på Hjeltnes! Her har man en ypperlig familiebolig med god boltreplass innvendig over tre etasjer og utvendig i ulike soner. Eiendommen er opparbeidet med gruset tun med parkeringsplass for flere biler, plen, platting og diverse beplantning. På plattingen har man jacuzzi hvor man kan sitte å nyte utsikten mot den flotte bygden.

Innvendig finner man blant annet tre stuer, kjøkken, hele syv soverom, to bad, toalettrom og vaskerom. Her kan familien enkelt fordele seg i forskjellige soner, alt etter behov. Boligen har en gjennomgående god standard, men med noe vedlikeholdsbehov.

Kort avstand til fine turmuligheter i Åsen, et deilig bad i fjorden eller til idrettsanlegg og badestrand i Holmen. Rundt 3,5 km. til Brakanes.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	38
Om eiendommen	44
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	81
Energiattest	88
Nabolagsprofil	93
Byggesaksdokumenter	96
Kart	112
Tinglyste dokumenter	113
Forbrukerinformasjon	120
Budskjema	121

Velkommen til Kleivi 8

En perfekt familiebolig med blant annet hele syv soverom, to bad, vaskerom, kjøkken og tre stuer. Utvendig er tomten opparbeidet med gruset tun med gode parkeringsmuligheter, plen, beplantning, murer, trapp og plattning. Hagen utgjør flere soner, og er en trivelig plass å oppholde seg - enten det er med et planteprosjekt eller strak ut i jacuzzien. Her er det lagt til rette for å nyte!













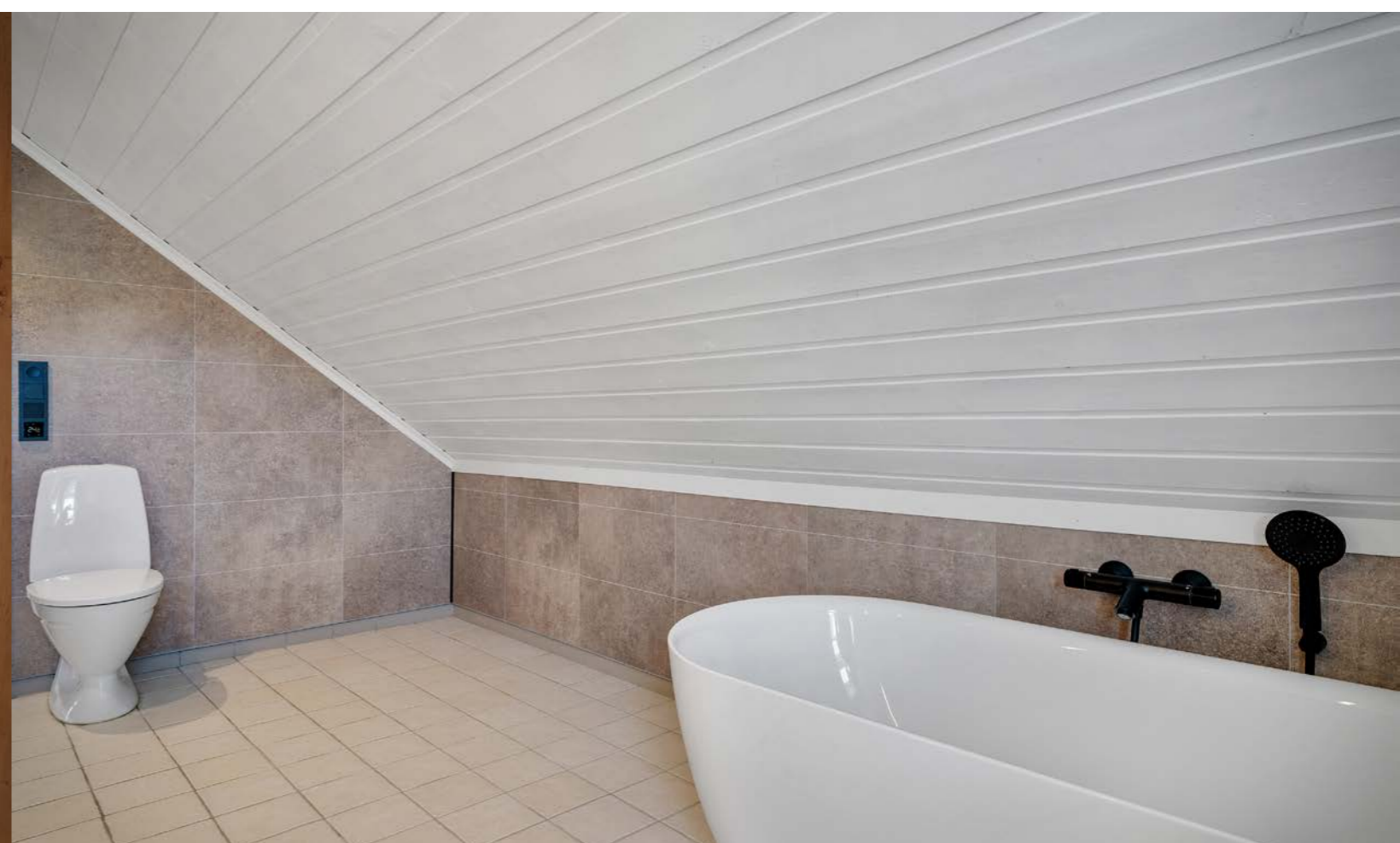




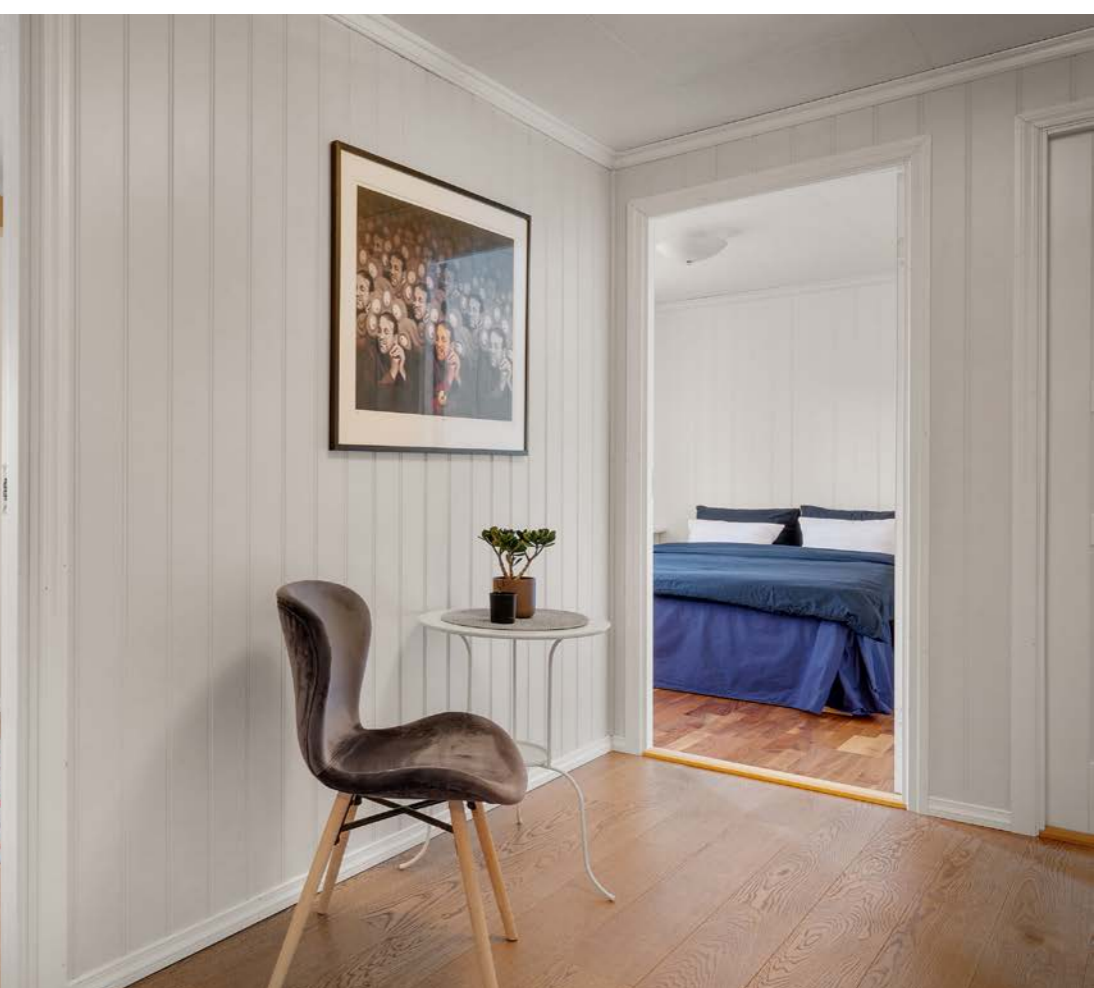


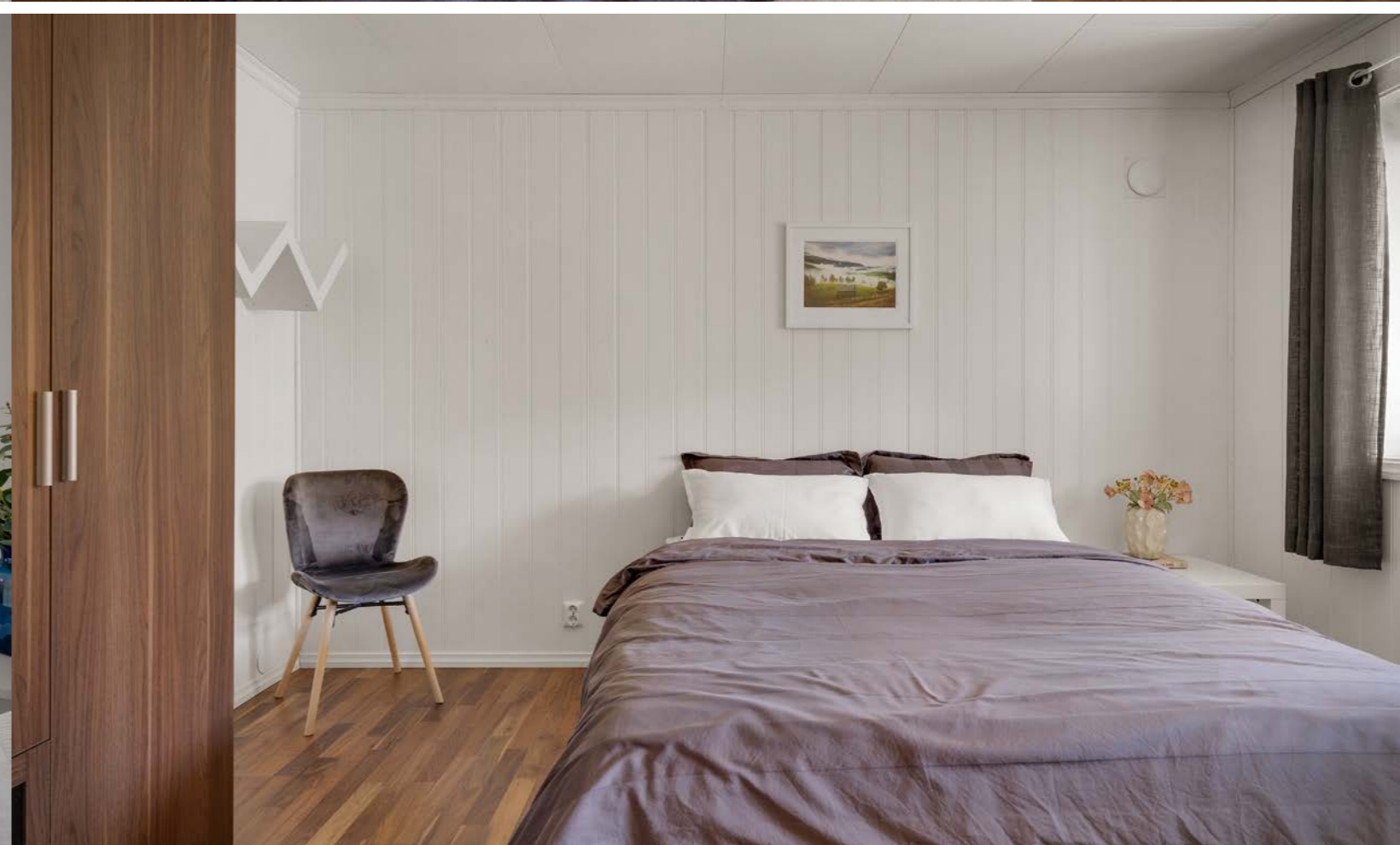










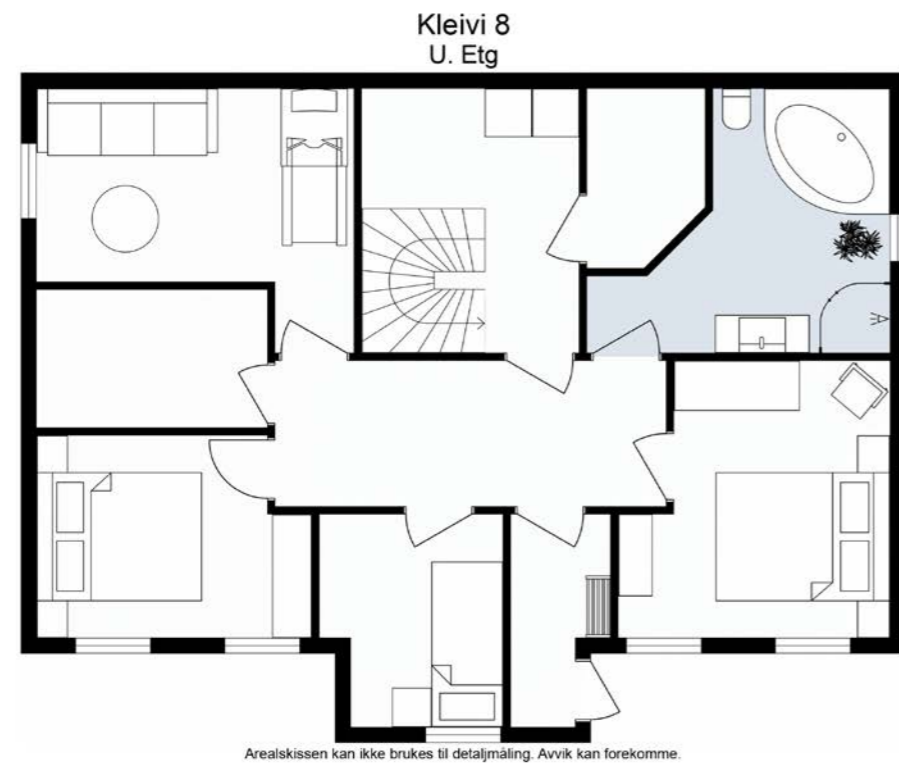






Plantegning

U. etasje



Plantegning

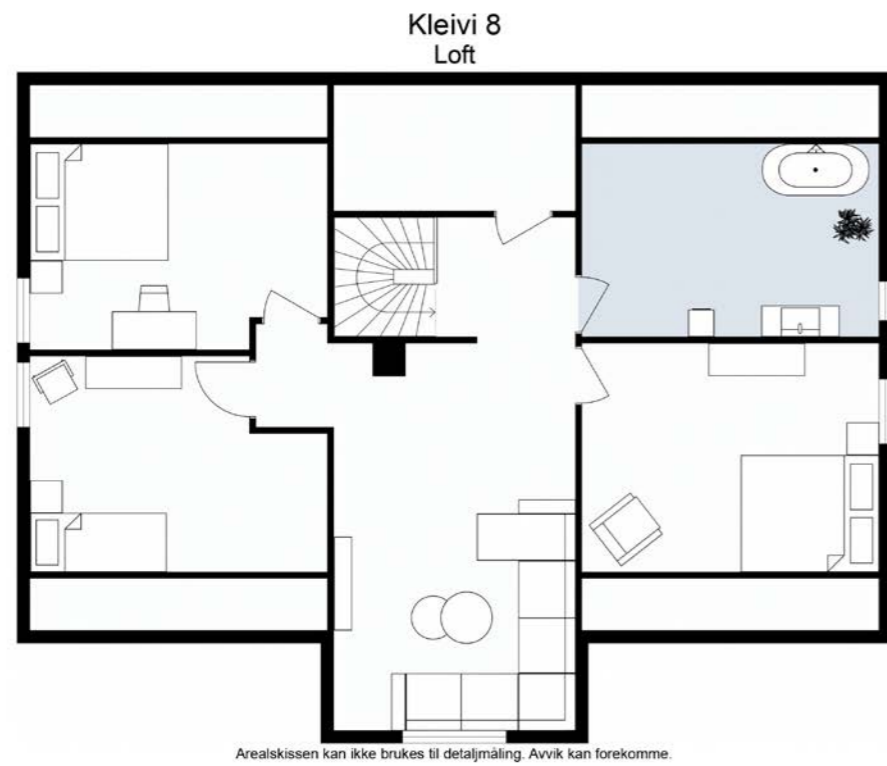
H. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


L. etasje



IMOTIV.NO



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 292 kvm

BRA totalt: 292 kvm

TBA: 97 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 100 kvm Gang m/trapp (12,4 kvm), soverom (12,6 kvm), soverom 2 (10,1 kvm), soverom 3 (7,3 kvm), kjellerstue (13,1 kvm), bad (11,3 kvm), entré (4,2 kvm), gang (13,1 kvm), bod (6,3 kvm), bod 2 (3,1 kvm).

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Hall m/trapp (12 kvm), soverom (16 kvm), stue (38,8 kvm), kjøkken (24 kvm), toalettrom (1,8 kvm), vaskerom (8,4 kvm).

2. etasje

BRA-i: 90 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, loftstue, bod. Bygningssakkyndig har ikke målt opp areal per rom i loftsetasje pga. skråtak.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

97 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle

bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

Altan i front og platting/terrasse langs bakside

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft med skråtak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

803.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt som er opparbeidet med gruset oppkjørsel og parkering, plen, trapper, murer, platting og diverse beplantning.

Boligen lå tidligere på festet tomt, men tomten ble innløst i 2010.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Innerst i Hardangerfjorden finner du Ulvik, en fantastisk perle som byr på flotte opplevelser for hele familien. Eiendommen ligger i etablert boligområde rundt 3,5 km. unna sentrum som byr på

blant annet dagligvarebutikk, "Wollert'n", kafé og hotell.

Ulvikafjorden byr på stille og rolig sjø som er ypperlig til ulike vannaktiviteter som vannski, kajakk og svømming. Ønsker man en tøffere utfordring kan man ta turen utover fjorden. Nyt et forfriskende bad i fjorden, og unn deg en stund i vedfyrt sauna etterpå. Ulvik er virkelig et paradisi, og det er ikke uten grunn at det blir kalt "perla i Hardanger". Av ulike arrangementer som finner sted her kan man blant annet nevne Kvasshovden Opp, Poesifestivalen og Sidersleppet.

Eiendommen ligger i kort avstand til Holmen hvor man finner idrettsanlegg med løpebane og fotballbane i gress. Her er det også laget til sandstrand, hvor man enten kan slappe av eller nyte et forfriskende bad etter en treningsøkt. Ulvik er også et flott utgangspunkt for fantastiske fjellturer som Vassfjøro (1633 moh), Kvasshovden (1075 moh) og Midtfjell (1244 moh). Vinterstid kan man ta turen til Solsæ eller Drevtjørn, hvor man finner preparert lysløype.

Ulvik barnehage og Brakanes barne- og ungdomsskule ligger hhv. ca. 1,6 km. og ca. 4,2 km. unna eiendommen.

En kjøretur på rundt 50 minutter tar deg til Voss som har et bredt utvalg av ulike service- og tjenestetilbud. Her finner man også jernbanestasjon som enkelt tar deg i retning både Oslo og Bergen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Abbedissen Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1995 og er fundamentert på byggegrunn av fjell. Drenering er fra opprinnelig byggeår. Utførelse og dagens tilstand er ikke kjent. Bygningen har grunnmur av pusset

lettklinkerblokker, fundamentert på stripefundamenter av betong. Forstøtningsmurer er oppført i naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast og stammer fra 1995/1996.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Tilgang til loft er via luke i tak på soverom. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, samt nyere altandør i front. Utvendige trapper er utført i betong og tre.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har lakkert tretrapp, og innvendig er det malte dører.

Oppvarming skjer via elementpipe med tilknyttet vedovn. Det er utført branntilsyn og feiing i 2026, og eventuelle pålegg er utbedret.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktvotemåling i konstruksjonen viste 9 vektprosent. Måleverdier

under 15 vektprosent regnes som normale (grønt). Fukt nivåer over 17 vektprosent øker risikoen for råte og muggsoppvekst betydelig, og ved verdier over 20 vektprosent vil muggsopp normalt allerede være etablert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

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

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takkonstruksjon/loft

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skade etter manglende lufting

da det manglet "durgo-ventil", og avluftingen var derfor mangelfull.

Skade i sutaksplate.

Konsekvens/tiltak: Det ble laget nye lufteventiler, en i hver ende av huset og lufteventil opp gjennom taket.

Vinduer

Vurdering av tiltak: Det er slitasje i karmen og pakninger som har mistet sin elastisitet. Konsekvens/tiltak: Alder og observasjoner som er gjort tilsier at vindu som ikke er skiftet står for utskifting over tid.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Bad i underetasje - Overflater vegger og himling Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Bad i underetasje - Overflater gulv Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må

en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bad i underetasje - Sluk, membran og tettesjikt Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dette gjelder sluk under badekar. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre VVS-installasjoner - Varmepumpe

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjonen er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Irr på kobling. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Loft - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2024 - Montert ny våtromsplater på vegger og monterte ny innredning. Nytt avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for

å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjiktet

(membranen) er oppbrukt, og det er ingen

dokumentasjon på at overgangen mellom nye veggplater og gammelt gulv er utført som en teknisk

godkjent løsning. Det er i praksis en "uvisst" løsning på et utgått underlag.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at

konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på

tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens

krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997

vurderes til TG3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens

eier ved normalt bruk. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at

konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann

eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

- Det er ikke monterte rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger flyttet inn i boligen i 1996.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja. Etter me overtok huset i 1996 vart det lagt nye fliser på vaskerom og bad (2 etg). Dette skuldast feil i fall mot sluk.

Arbeidet vart utført av dei som var ansvarlege for byggearbeidet.

Det vart oppdaga ein feil i avluftinga frå bad oppe i 2 etasje. I skyggeloftet mellom bad/soverom var det sett opp

eit avluftingsrør. Røret mangla ein "durgo-ventil", og avluftinga var difor mangelfull. Me oppdaga det gjennom

kondens/vanndråpar som kom ned i første etasje under bad/soverom. Me tok straks kontakt med dei som var

ansvarleg for dette under byggearbeidet. Det vart laga nye lufteventilar - ein i kvar ende av huset. I

tillegg vart det laga lufteventil opp gjennom taket. Etter dette har avluftinga fungert godt.

Vi hadde ein vass-lekkasje i taket på badet nede i kjelleren i 2018. Årsaka var at mus hadde gnaga hol på eit rør.

Vannskaden blei raskt oppdaga og utbetra. Skaden vart meld til vårt forsikringselskap Tryg, som dekkta skaden.

Faglært arbeid

Hvilket år ble jobben utført? 2018

Firmanavn: Tømrefirma fra Bergen (oppnevnt av Tryg forsikring), Kolskår og Utne, Vangen elektriske.

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak 2018:

Nedring av tak - lagt nytt tak, skifta rør, nye spottar og dimmar

Lagt museband langs vegg ute, ny ventil.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført? 2024.

Firmanavn: Skutle Elektro, snekkar Arild Opheim, Ulvik vaktmeistarteneste, røyrleggar Anders K.

Pisani.

Beskrivelse av arbeidet: Bad i loftsetasje 2024/

2025: Skifte av baderomsplater, nye takplater på deler av taket, etablert spotter i taket, nytt baderomsinteriør. Nytt badekar og ventilator. I tillegg vart vindauga skifta ut. Taket vart malt.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja. Huset ble bygd i 1995. Kjeller vart då ikkje innreia, kun eit trapperom. I 2011 vart kjellaren innreia. FØR innreiinga oppdaga me mindre fukt/saltutslag på innsida av betongvegg mot øst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført? 2010

Firmanavn: Brattli Maskin.

Beskrivelse av arbeidet: Me leigde inn lokal entreprenør Brattli Maskin frå Ulvik, som grov opp langs veggen, skifta grunnmursplast, la på styroform og sørga for naudsynt drenering. Etter dette sette me i gang med å innreia kjellaren.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja. Det vart tilsyn med fyringsanlegget i 2026. Det vart registrert 3 avvik, 1 merknad. Avvika vart lukka pr. 10.2.2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført? 2026.

Beskrivelse av arbeidet:

1. Ny låsemekanisme til sotluke. Sotluke ok.

2. Sotlukestein er sett inn, slik at avstand frå sotluke til brennbart materiale er meir enn 300mm.

3. Dokumentasjon på installasjon av ovn er sendt på epost frå murarfirma Vik og Son i Granvin.

Alle 3 avvika er lukka.

Merknad: Tal brannvarslarar er også dobla.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Svar: Ja. Ved gravearbeid med gravemaskin på nabotomta, vart det ved ein feil grave inn på vår tomt, og hovudkabelen inn til huset vårt vart grave opp. Kabelen inn til straum-tavla fekk eit "rykk", slik at straumkursane kom ut av stilling. Energiselskapet og elektrikar stod for oppretting av skaden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Faglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført? 2010

Firmanavn: Hardanger Energi/Eidfjord Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av skade som vist i førre punkt.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført? 2023

Firmanavn: Skutle Elektro, Ystanes Elektro, Eidfjord Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil-lader i 2019 (Ystanes elektro), utelys og varmpumpe i 2023 (Skutle elektro) og jacuzzi i 2023 (Eidfjord elektro).

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Kjellaren vart innreia i 2011. 3 soverom, nytt bad, bod og kjellarstove. Eigen utgang.

Firmanavn: Godkjent av Ulvik herad.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen feil eller skader ved garasje eller

øvrige tilleggsbygninger.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være

bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på

Regjeringens

nettsider.

Innhold

Boligen går over tre etasjer og inneholder:

Hovedetasje med stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom og hall med trapp. Utgang til altan i front.

Loftsetasje med loftstue, tre soverom, bad og bod.

Underetasje med entré, kjellerstue, tre soverom, bad, gang, gang med trapp og to boder.

Utvendig har man en enkel bod i grense mot nabo i vest.

Standard

Velkommen til Kleivi 8 – en innholdsrik og lekker familiebolig med gjennomgående god standard.

Når man går inn i hovedetasjen kommer man inn i en romslig entré/hall som byr på plass til kommode, garderobeskap eller annen oppbevaring til yttertøy og sko. Like ved inngangen har man et toalettrom som er praktisk plassert, spesielt hvis man har barn i familien. Hovedetasjens soverom ligger også like ved entréen, og er av meget god størrelse. Her kan

man innrede med dobbeltseng, nattbord og eksisterende garderobeløsning, og fortsatt ha god plass.

Videre kommer man inn i hjertet av boligen, nemlig avdeling med stue, spisestue og kjøkken i nær tilknytning til hverandre. Her har man god boltreplass for både storfamilien, gourmetkokken og middagsgjester. I stuen har man vedovn som sørger for både varme og en koselig stemning på kalde dager. Denne gir effekt både til der hvor det er naturlig å plassere salongmøbler, men også til spisestuen. Fra spisestuen har man utgang til en trivelig altan i front. I 2018 fikk stuen et løft med nye "walls-to-paint"-plater, samt at det ble lagt nytt laminatgulv i hovedetasjen. Kjøkkenet har også plass til en spisegruppe som typisk vil benyttes til hverdags. Kjøkkeninnredningen har tidløse, profilerte fronter og ble satt inn i 2015. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer, benkeplate i laminat og vask i kompositt med ett-greps blandebatteri. I 2015 ble det lagt nytt gulv, montert nye, ferdigmalte plater på vegger, malt himling og etterisolert kjøkkenvegg på kjøkkenet. I bakkant av kjøkkenet ligger vaskerommet. Vaskerommet har egen inngang, noe som er praktisk både når man har vært å handlet, har jobbet ute i hagen eller skal inn for å ta seg en dusj etter et deilig bad i jacuzzi. Vaskerommet har, i tillegg til dusj, kum og opplegg for vaskemaskin i innredning. Vaskerommet har ihht. tilstandsrapport behov for oppgradering. I hovedetasjen er to av de innvendige dørene fabrikkmalte, og videre er det tre tredører som er malt.

I loftsetasjen kommer man opp i en meget romslig loftstue. Her kan man eksempelvis innrede med sittegruppe og sofa, og er en ypperlig sone for å trekke seg litt tilbake i. Videre i loftsetasjen har man

tre soverom som passer fint som barnerom. I 2019 fikk soverommene nye "walls-to-paint"-plater, samt at himlingene ble malt. Ett av boligens bad ligger også her, og dette er utstyrt med badekar, servant i innredning, høyskap og toalett. Badet er oppgradert i 2024 med nye baderomsplater, nye spotter, nytt møblement og nytt vindu, men membran/tettesjikt ble ikke fornyet, og har ihht. tilstandsrapport behov for tilsyn/oppgradering. I etasjen har man også en praktisk bod. I loftsetasjen er det malte tredører.

Underetasjen ble innredet i 2011, og har en egen entré med påfølgende gang hvor man kan henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Videre har man tre soverom av varierende størrelse. I bakkant har man kjellerstue. Badet er stort, og har vegghengt toalett, servant i innredning med speil og skap over, dusjhjørne og badekar. Etasjen fungerer ypperlig som gjestesone eller som en egen del for eventuelle ungdommer man har i hus. Ellers i underetasjen så har man bod, teknisk rom/ bod og gang med trapp. Underetasjen har innvendig nye, fabrikkmalte dører.

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.

Boligen ble malt utvendig i 2024.

En perfekt bolig for en familie som ønsker seg god plass for både husstandens medlemmer og gjester.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering for flere biler på egen tomt.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3556007

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud

fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe (luft-til-luft) i hovedetasje og loftsetasje. Vedovn i stue i hovedetasje. Varmekabler i hele underetasjen med unntak av trapperommet (felles termostat for inngang og soverom vegg-i-vegg), samt på bad i loftsetasje og vaskerom i hovedetasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk på 24000 kWh i 2025. Forbruk vil variere ut ifra vaner og antall medlemmer i husstanden. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 100 000

Omkostninger kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
127 500 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 890 (Omkostninger totalt)
145 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
148 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 228 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 245 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 248 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 38 356 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Ulvik herad opplyser om at boligen er i areaklasse 5 for kommunale avgifter. Inkludert i de kommunale avgiftene er feiing/tilsyn, vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Ulvik herad fakturerer ikke eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 983 364 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 933 454 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent

av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Renovasjonsgebyr til BIR utgjør årlig kr. 4004,63.

Dette gebyret gjelder småhusholdning. Fra 01.01.2025 er det kom et eget påslag på faktura for renovasjon «kommunalt påslag-etterdrift deponi» kr 156,25, inkl. mva. pr. enhet pr år.

Beløpet blir fordelt på to terminar (vår og høst).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 79 i Ulvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4620/43/79:

18.03.1977 - Dokumentnr: 617 - Erklæring/avtale BESTEMMELSER OM VEG

Overført fra: Knr:4620 Gnr:43 Bnr:79 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er den gamle festeavtalen. Tomten ble i 2010 innløst, og fikk eget bruksnummer.

05.03.2010 - Dokumentnr: 171153 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4620 Gnr:43 Bnr:1

05.03.2010 - Dokumentnr: 171153 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1233 Gnr:43 Bnr:1 Fnr:67

01.01.2020 - Dokumentnr: 1440186 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1233 Gnr:43 Bnr:79

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for innredning av kjeller datert 20.04.2026. Kjelleren ble innredet i 2011, men ferdigattest ble ikke søkt om før nå nylig.

Det foreligger ferdigattest for våtrom i kjeller datert 28.06.2011.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.03.1995. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1) Dør fra stue til fremtidig terrasse skal stenges fysisk.

2) Utvendig puss av kjelleren og innpussing av dører og glass.

3) Ovn og brannpanel i stue må monteres i samsvar med forskriftene før bruk.

4) Inntil tilkomsten til hovudinngangen er opparbeidet skal inngangen i underetasje(kjeller) nyttes. Fristen var satt til 01.06.1996.

Selger opplyser om at følgende er gjort:

1. Terrasse ble bygget våren 1996, og terrassedør kunne brukes.

2. Våren 1996 ble det utført puss av kjeller og innpussing av glass.

3. Brannmur i Leca satt opp og ovn ble montert i stue våren 1996.

4. Inngang i hovedetasje ble tatt i bruk våren 1996. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 25.02.2026 for underetasje og datert 20.03.1995 for hovedetasje og andre etasje. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold, utover at loftstue er udefinert på tegninger.

Vei, vann og avløp

Tilkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ihht. reguleringsplan regulert til bolig.

Plan-ID: 2000001

Plannavn: Reguleringsplan for Hjeltnes, Aplabrotet og Tymberneset

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 10.10.2000

Formål: Boliger

Feltbetegnelse: B3

Videre gjelder kommuneplan med plan-ID 2012001.

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Beskrivelse: Hjeltnes

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Betalingsutsettelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 22 500 Markedspakke
- 5 990 Oppgjørshonorar
- 2 000 Overtakelse
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 125 990

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristina Ringheim
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
kristina.ringheim@aktiv.no
Tlf: 986 03 164





Oppdragstaker

Aktiv Voss AS, organisasjonsnummer 929656075
Skulegata 2, 5700 Voss

Salgsoppgavedato

06.05.2026

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kleivi 8 , 5730 ULVIK
 ULVIK kommune
 # gnr. 43, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 18970-2050

Eiendomsverdi ref nr: Z51360

Autorisert foretak: Abbedissen Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig

Ken Abbedissen

post@abbedissentakst.no

416 74 394

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 tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier enebolig som er oppført i 1996

Ein del eigenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere enn for bygningar oppført etter dagens krav.

Vanlegvis har dei fleste bygningsdelar som utsettes for slitasje ei levetid på 15 - 40 år, og fleire av bygningsdelane har derfor begrensa levetid. Dette gjeld f. eks. bad, drenering, takteking, vindu, kledning og isolasjon. På eldre hus kan det oppstå uforutsette ting som skyldes elde, slitasje og bruk. Eldre bygninger krever meir vedlikehold.

Dette må takast med i betraktning når ein kjøper gamle hus. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygd i henh. til andre krav og byggeskikker enn det som gjeld i dag. Endring i bruk kan føra til at det over tid kan dukka opp skjulte feil som ein ikkje kan sjå ved vanleg visuell befarung.

Det er konstantert ein del svakheiter på boligen utvendig og innvendig og utbedring må her påreknast.

Sjå rapportens innhold for meir informasjon om boligen

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner/nedløp og beslag i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tilkost via luke i tak på soverom
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er skifta vindu på bad i 2. etasje i 2023

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny altandør i front

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.
Altan i front og terrasse/platting på bakside

Utvemndige trapper i betong og tre

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat/tarkett/furugolv. Veggene har malte plater/walls2paint. Innvendige tak har malt trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Det er utført branntilsyn/feiring i 2026 - pålegg er utbedra

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feirvesen
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2024

Montert ny våtromsplater på vegger og montert ny innredning
Nytt avtrekk i vegg
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt frai soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom (8,4 kvm) H=2,40m
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Beskrivelse av eiendommen

Bad (11,3 kvm)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 57 ved sluk i dusj og 5mm/m fra dør
Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er to plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Vask i kompositt med eit-greps blande batteri
Det er montert kitchenboard mellom over og underskap
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på golv og malt panel på vegger og tak
Innreda med servant og toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredssette dagens forskrifter.

1. etasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)
Varmtvannstanken er på 198 liter og er montert i bod
Det er sluk i golv for avrenning

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsbereidere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW.
Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann

i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereider trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringskapet, eliminerer denne brannfaren.
Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereider som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten betydelig.
Sentralstøvsuger Flexit cv200
Teknisk tilstand er ikke kontrollert.
Det er sikringskap med automatsikringer
Det er utført el-kontroll i 2023

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pussa utvendig. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomta er skrånande
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Selveier enebolig som er oppført i 1996

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

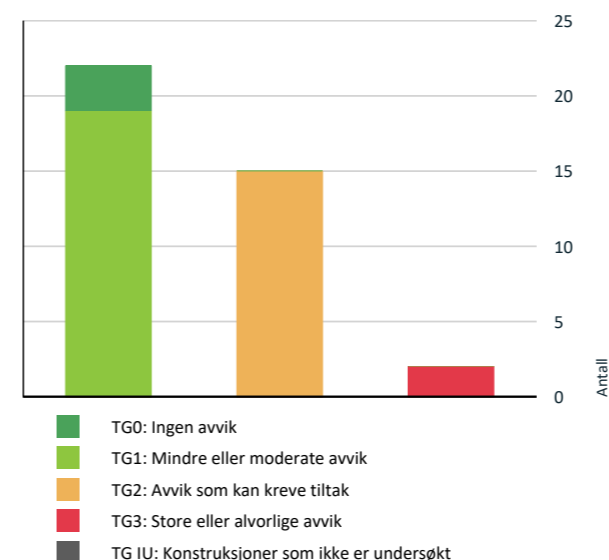
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

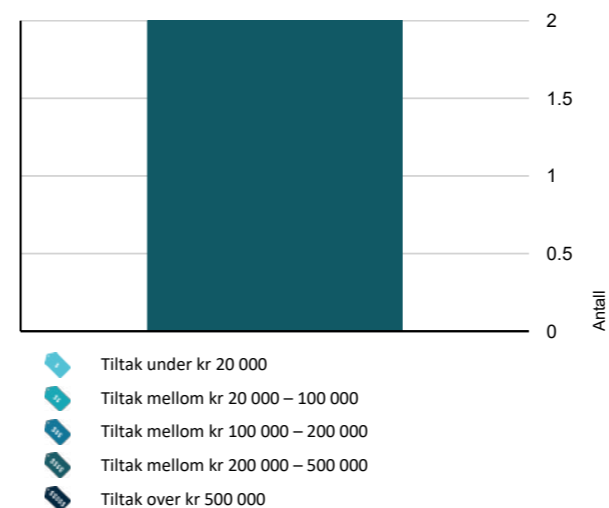
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Befaringen er en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse av eiendommen. Det er viktig å merke seg at boligens inventar, inkludert møbler, skap og lagret gods, ikke ble flyttet eller fjernet under befaringen.

Derfor kan det ikke garanteres at bygningsdelene som er skjult av inventar, er fri for avvik. Eventuelle skader, feil eller mangler bak slike hindringer vil ikke være beskrevet i rapporten. Det oppfordres til en grundigere undersøkelse av disse områdene dersom det er mistanke om problemer

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm) H=2,40m > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 1 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken (24 kvm) H=2,40m > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom (1,8 kvm)** [Gå til side](#)
H=2,40m > Overflater og konstruksjon

❗ **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom (8,4 kvm) H=2,40m >** [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

❗ **Våtrom > Kjeller > Bad (11,3 kvm) > Overflater vegger** [Gå til side](#)
og himling

❗ **Våtrom > Kjeller > Bad (11,3 kvm) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

❗ **Våtrom > Kjeller > Bad (11,3 kvm) > Sluk, membran** [Gå til side](#)
og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

UTVENDIG

❗ **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Byggeår

1995

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011 Ombygging Innreda kjeller

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Benyttes av eigar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011 Ombygging Innreda kjeller

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



❗ TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall

❗ TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Intervall for utskifting av kledning er 40 - 60 år.

❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst via luke i tak på soverom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Skade etter manglende lufting då det mangla "durgo-ventil", og avluftinga var difor mangelfull.
- Skade i sutaksplate

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vart laga nye lufteventilar, ein i kvar ende av huset og lufteventil opp gjennom taket.



❗ TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er skifta vindu på bad i 2. etasje i 2023

Forventa levetid vindu er frå 20 til 60 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest av et tilfeldig valg vinduer i boligen.
Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punkterte vindu kan tidvis vere vanskelig å avdekke grunnet vær og lys

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje i karmen og pakninger som har mista sin elastisitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og observasjoner som er gjort tilseier at vindu som ikkje er skifta står for utskifting over tid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ny altandør i front

Forventa levetid utvendige tredører er 20 - 40 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan i front og terrasse/platting på bakside

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong og tre

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat/tarkett/furugolv. Veggene har malte plater/walls2paint. Innvendige tak har malt trepanel.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.
Det er utført branntilsyn/feiling i 2026 - pålegg er utbedra

Skorstein under tak og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at en ikke kjenner alle opplysningene ved feil/avvik fra tilsyn/feivesen



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Målte verdier under 15% er ok - grønt
Fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Levetid innvendige tredører er 30 - 50 år.
Det er kun utført enkel funksjonstest. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2024
Montert ny våtromsplater på vegger og montert ny innredning
Nytt avtrekk i vegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjiktet (membranen) er oppbrukt, og det er ingen dokumentasjon på at overgangen mellom nye veggplater og gammelt gulv er utført som en teknisk godkjent løsning. Det er i praksis en "uvisst" løsning på et utgått underlag.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet. Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt frai soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM (8,4 KVM) H=2,40M

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM (8,4 KVM) H=2,40M

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

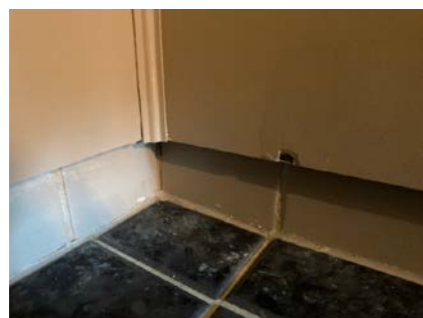
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.

Årstall: 2011

KJELLER > BAD (11,3 KVM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 57 ved sluk i dusj og 5mm/m fra dør. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

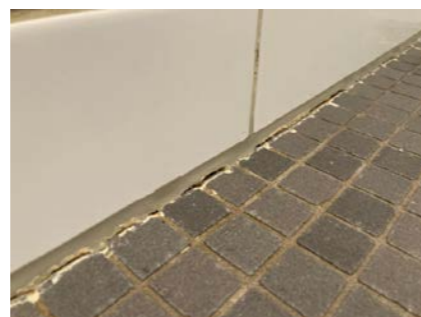
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

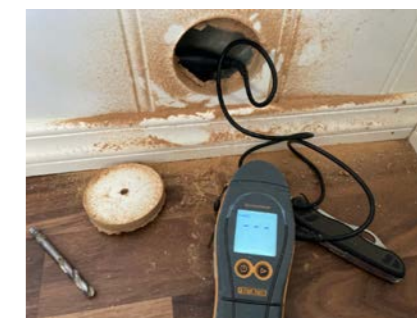
Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder sluk under badekar

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (24 KVM) H=2,40M

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vask i kompositt med eit-greps blandedbatteri

Det er montert kitchenboard mellom over og underskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kravet til lekkasjesikring i rom uten sluk, som kjøkken, ble innført gjelder fra 2010 Forskriften stiler krav om at lekkasjer skal være lett påviselige og ikke føre til skade. Dette har i praksis medført krav om automatisk lekkasjestopper der det er vannførende utstyr uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet om lekkasjesikring dersom det gjøres vesentlig endring av røranlegg.

Det er krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr, det samme gjelder for fritidsboliger

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



KJELLER > BAD (11,3 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD (11,3 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD (11,3 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Rørapplegg i skap under vask

1. ETASJE > KJØKKEN (24 KVM) H=2,40M

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM (1,8 KVM) H=2,40M

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på golv og malt panel på vegger og tak
Innreda med servant og toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i bygninger bygd etter tidligere byggeforskrifter vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

1. etasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2024 Kilde: Eier



TG 2 Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Underetasje:
Varmepumpe (luft-til-luft)

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter og er montert i bod
Det er sluk i golv for avrenning

I 2014 ble det innført krav som gjelder for varmtvannsberedere med effekt på over 1,5 kW i boliger. Før 2014 var grensen 2 kW. Bakgrunnen for dette er et stort antall tilfeller av varmgang og brann i stikkontakter og støpsler. En varmtvannsbereder trekker høy strøm over lang tid, og en vanlig stikkontakt er ikke designet for en slik vedvarende høy belastning. En fast tilkobling, som kobler berederen direkte til sikringsskapet, eliminerer denne brannfaren. Dersom en bytter ut en gammel varmtvannsbereder som allerede er koblet med støpsel, er det strengt tatt ikke et absolutt krav å bygge om til fast tilkobling. Dette anses som vedlikehold ("likt mot likt") av et eldre anlegg. Men, det er sterkt anbefalt av elsikkerhetsmyndighetene å benytte anledningen til å koble berederen fast, da det øker brannsikkerheten betydelig.

Årstall: 1995 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irr på kobling

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger Flexit cv200
Teknisk tilstand er ikke kontrollert.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer
Det er utført el-kontroll i 2023

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

3. 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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i grunnen er fra opprinnelig byggeår, utførelse og tilstand er ikke kjent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pussa utvendig. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta er skrånande

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Selveier enebolig som er oppført i 1996

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

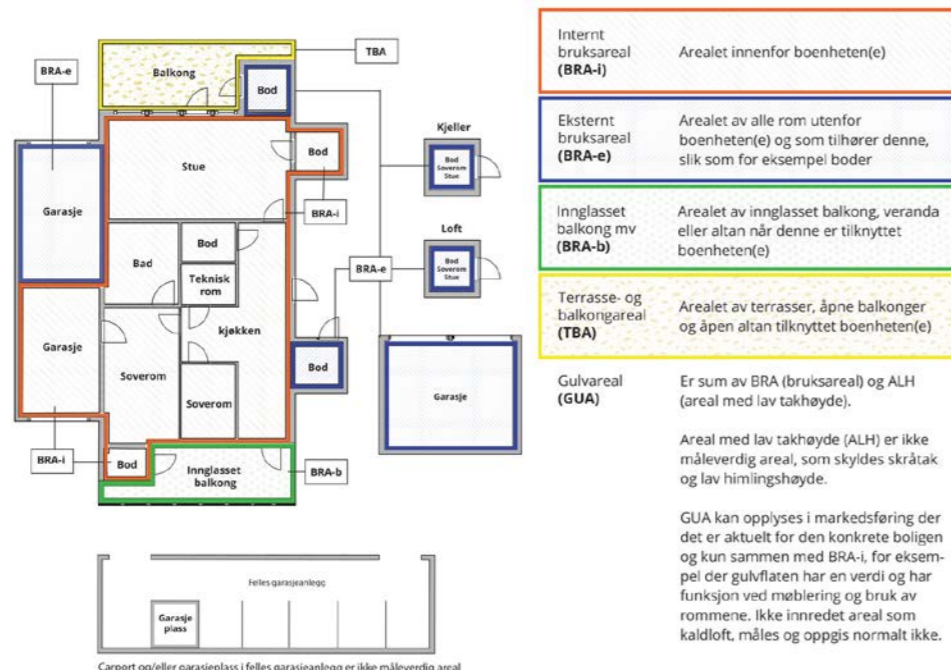
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	90			90	
1. Etasje	102			102	97
Kjeller	100			100	
SUM	292				97
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, loftstue, bod		
1. Etasje	Hall m/trapp (12 kvm) h=2,40m, soverom (16 kvm) h=2,40m, stue (38,8 kvm) h=2,40m, kjøkken (24 kvm) h=2,40m, toalettrom (1,8 kvm) h=2,40m, vaskerom (8,4 kvm) h=2,40m		
Kjeller	Gang m/trapp (12,4 kvm), soverom (12,6 kvm), soverom 2 (10,1 kvm), soverom 3 (7,3 kvm), kjellerstue (13,1 kvm), bad (11,3 kvm), entré (4,2 kvm), gang (13,1 kvm), bod (6,3 kvm), bod 2 (3,1 kvm)		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler.

Areal oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Åpent areal (TBA)

Altan i front og plattning/terrasse langs bakside

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Loft med skråtak

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024:
Bad 2. etasje
Nye baderomsplater og takplater på del av tak. Montert spotter i tak og nytt baderomsinteriør. Nytt vindu - utøft av Skutle Elektro, Snekkar Arild Opheim, Ulvik vaktmeistartjeneste, røyrløgger Anders K. Pisani
2023
Elbil-ladar. Ystanes Elektro
Utelys, varmpumpe. Skutle Elektro
Jacuzzi. Eidfjord Elektro

Arealer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Ken Abbedissen	Takstingeniør
	Reidar Meel	Kunde
	Rigmor Hansen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4620 ULVIK	43	79		0	803.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kleivi 8

Hjemmelshaver
Meel Reidar, Hansen Rigmor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligg i etablert boligområde med god utsikt og god solgang
Utsikt mot Ulvik sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eigande tomt som er opparbeida og beplanta

Tinglyste/andre forhold

Det er ikkje opplyst om noen spesielle forhold vedrørende eiendommen.
Ved avhending av eiendommen vert det gjort oppmerksom på selgars opplysningsplikt og kjøpers evt undersøkelsesplikt i hht. lov om avhending av fast eiendom.

Servitutter

Det er ikkje opplyst om reguleringsmessige forhold og servitutter som vil ha vesentlig innvirkning på eiendommen

Konsesjonsplikt

Det føreligg ikkje konsesjonsplikt på eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	20.04.2026	Innvilga ferdigattest for innreiing av kjellar	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rigmor Hansen

Reidar Meel

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1996
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kleivi 8

5730 Ulvik

4620-43/79/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1507260018

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Etter me overtok huset i 1996 vart det lagt nye fliser på vaskerom og bad (2 etg). Dette skuldast feil i fall mot sluk. Arbeidet vart utført av dei som var ansvarlege for byggearbeidet.

Det vart oppdaga ein feil i avluftinga frå bad oppe i 2 etasje. I skygget loftet mellom bad/soverom var det sett opp eit avluftingsrør. Røyrret mangla ein "durgo-ventil", og avluftinga var difor mangelfull. Me oppdaga det gjennom kondens/vanndråpar som kom ned i første etasje under bad/soverom. Me tok straks kontakt med dei som var ansvarleg for dette under byggearbeidet. Det vart laga nye lufteventilar - ein i kvar ende av huset. I tillegg vart det laga lufteventil opp gjennom taket. Etter dette har avluftinga fungert godt.

Vi hadde ein vass-lekkasje i taket på badet nede i kjelleren i 2018. Årsaka var at mus hadde gnaga hol på eit rør. Vannskaden blei raskt oppdaga og utbetra. Skaden vart meld til vårt forsikringsselskap Tryg, som dekkja skaden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Eit tømrarfirma frå Bergen (oppnemnt av Tryg forsikring), Kolskår og Utne, Vangen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak 2018: Nedring av tak - lagt nytt tak Skifta rør Nye spottar og dimmar Lagt museband langs vegg ute Ny ventil

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Skutle Elektro, Snekkar Arild Opheim, Ulvik vaktmeistarteneste, røyrleggar Anders K. Pisani

Beskrivelse av arbeidet: Bad i loftsetasje 2024/2025: Skifte av baderomsplater, nye takplater på deler av taket, etablert spotter i taket, nytt baderomsinteriør. Nytt badekar og ventilator. I tillegg vart vindauga skifta ut. Taket vart malt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Huset ble bygd i 1995. Kjeller vart då ikkje innreia, kun eit trapperom. I 2011 vart kjellaren innreia. FØR innreiinga oppdaga me mindre fukt/saltutslag på innsida av betongvegg mot øst.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Brattli Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Me leigde inn lokal entreprenør Brattli Maskin frå Ulvik, som grov opp langs vegg, skifta grunnmursplast, la på styroform og sørnga for naudsynt drenering. Etter dette sette me i gang med å innreia kjellaren.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Det vart tilsyn med fyringsanlegget i 2026. Det vart registrert 3 avvik, 1 merknad. Avvika vart lukka pr. 10.2.2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: 1. Ny låsemekanisme til sotluke. Sotluke ok. 2. Sotlukestein er sett inn, slik at avstand frå sotluke til brennbart materiale er meir enn 300mm. 3. Dokumentasjon på installasjon av ovn er sendt på epost frå murarfirma Vik og Son i Granvin. Alle 3 avvika er lukka. Merknad: Tal brannvarslarar er også dobla.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Ved gravearbeid med gravemaskin på nabotomt, vart det ved ein feil grave inn på vår tomt, og hovudkabelen inn til huset vårt vart grave opp. Kabelen inn til straum-tavla fekk eit "rykk", slik at straumkursane kom ut av stilling. Energiselskapet og elektrikar stod for oppretting av skaden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
Firmanavn: Hardanger Energi/Eidfjord Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av skade som vist i første punkt.



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Skutle Elektro, Ystanes Elektor, Eidfjord elektro

Beskrivelse av arbeidet: 2019: Elbil-ladar. Ystanes Elektro 2023: Utelys, varmpumpe. Skutle Elektro. 2023: Jacuzzi. Eidfjord Elektro

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjellaren vart innreia i 2011. 3 soverom, nytt bad, bod og kjellarstove. Eigen utgang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggesaka er godkjent av Ulvik herad.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Kleivi 8, 5730 ULVIK

Adresse Kleivi 8, 5730 ULVIK	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288289
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9701834
Gårdsnummer 43	Bruksnummer 79
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1995	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 299,0 m²	Oppvarmet bruksareal 299,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 162,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 163,12 kWh/m²	Totalt levert pr. år 48 772 kWh
---	---



Kleivi 8, 5730 ULVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Kleivi 8 - Nabolaget Ulvik - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Kleivi	1 min
Linje 945	0.1 km
Bergen Flesland	2 t 17 min

Skoler

Brakanes barne- og ungdomsskule (1-10 ...)	7 min
141 elever, 11 klasser	4.2 km
Hjeltnes videregående skule	11 min
66 elever, 5 klasser	1 km

Ladepunkt for el-bil

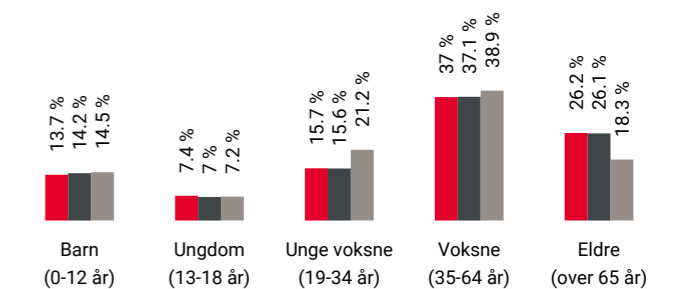
Hjeltnes VGS - Vestland fylkeskomm... 23 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulvik	979	606
Ulvik kommune	1 051	648
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Ulvik barnehage (1-5 år)	17 min
33 barn	1.6 km


Dagligvare

Coop Prix Ulvik	6 min
Post i butikk, PostNord	3.9 km
Coop Prix Granvin	25 min
Post i butikk, PostNord	27.4 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

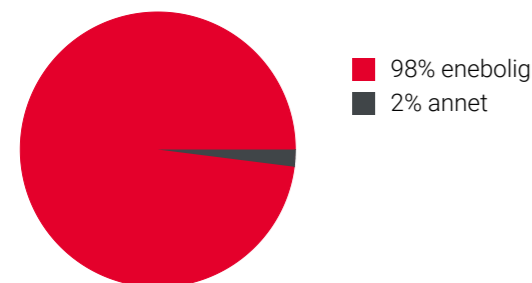
 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 90/100

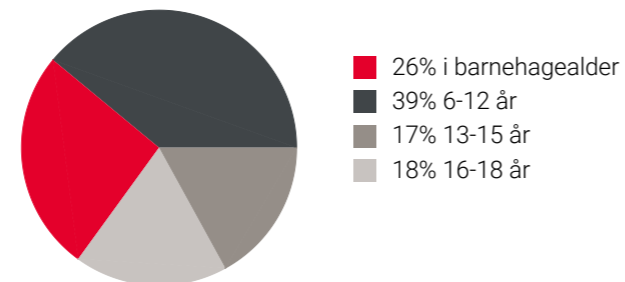
Sport

-  Holmen idrettsanlegg 12 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 1 km
-  Brakanes skule & Ulvik fleirbrukshall 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 4.1 km
-  Ulvik treningssenter 5 min 
-  Aktiv Granvin 25 min 

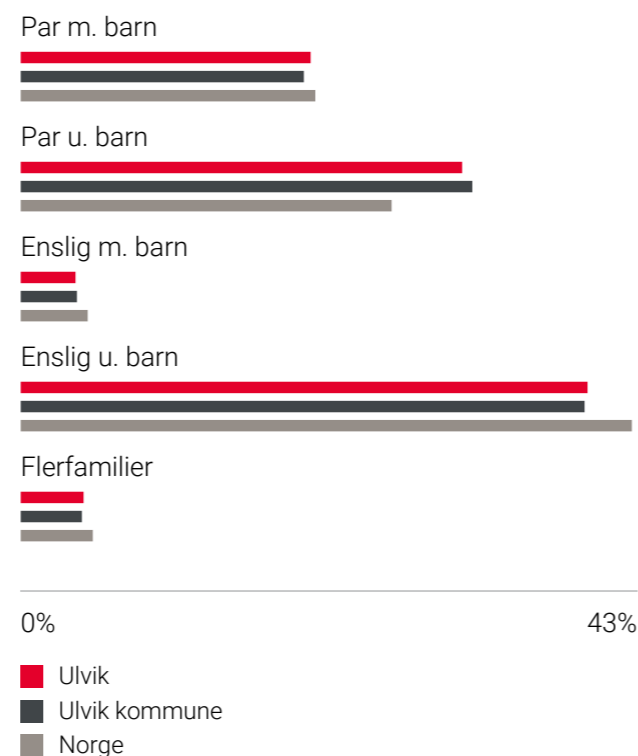
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)

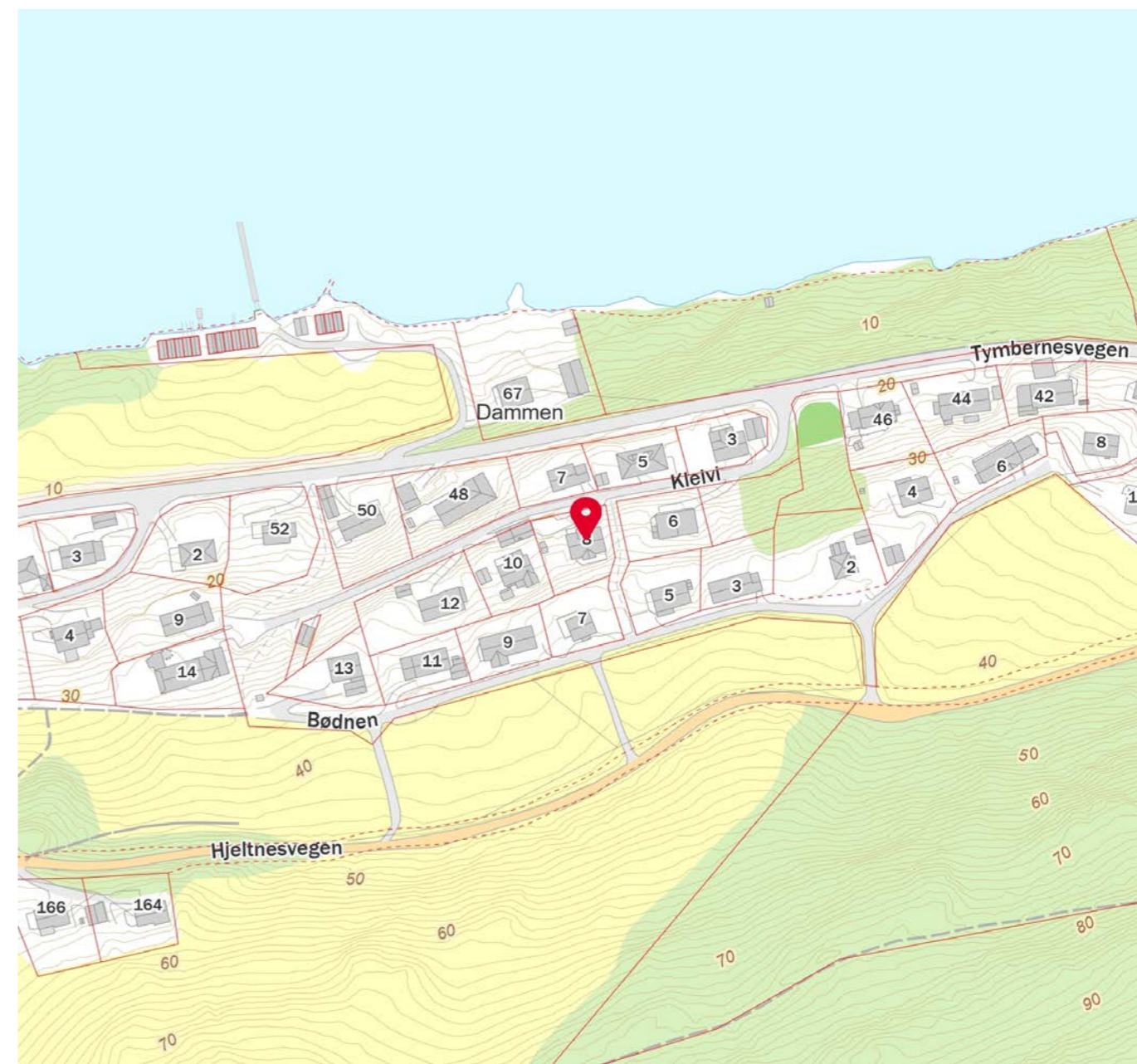
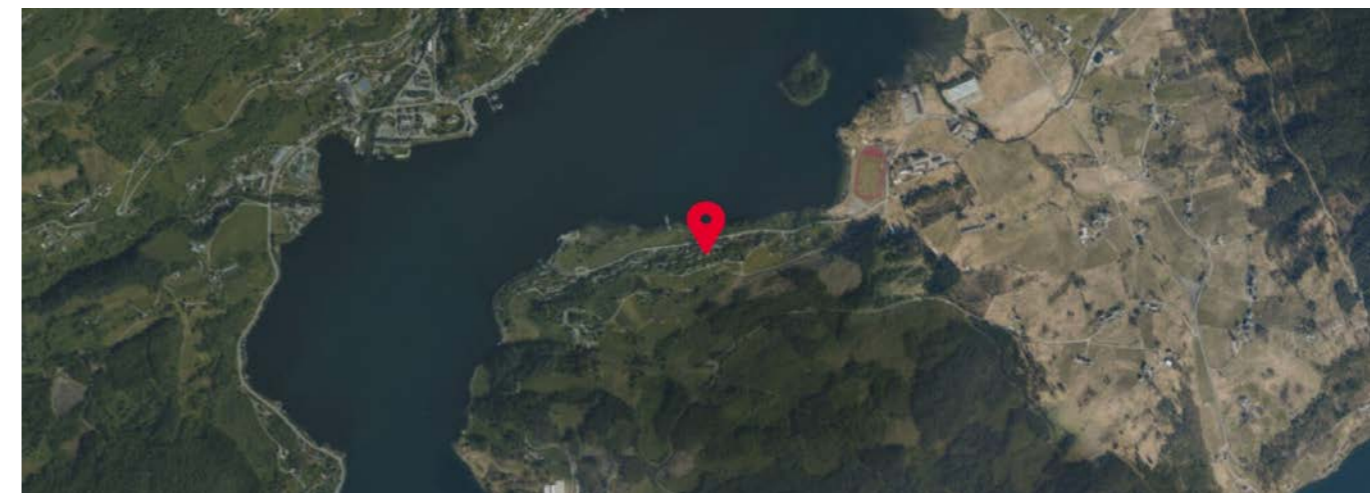


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Reidar Meel
Kleivi 8
5730 Ulvik

Dykkar ref.: **Vår ref.:** **Direkte innval:** **Dato:**
26/749-5//SIH 40 00 71 26 20.04.2026

Innvilga ferdigattest for innreiing av kjellar

Ansvarleg søkjar (namn, adresse): Reidar Meel og Rigmor Hansen Kleivi 8 5730 Ulvik		Tiltakshavar(namn, adresse): Reidar Meel og Rigmor Hansen Kleivi 8 5730 Ulvik	
Ferdigattest er gitt for		Gnr/ Bnr/ Festenr/ Seksjonsnr: 43 79	
Adresse eigedom: Kleivi 8 5730 Ulvik			
Ferdigattest for innreiing av kjellar			
Søknad om ferdigattest er motteken 15.04.2026		Arkivsak. nr. 11/24 og 26/749	
Bygge/ rammeløyve gjeve 10.03.2011		Utsleppsløyve gjeve	
Vilkår i vedtak		Vilkår i vedtak	
Ansvarsrett og kontroll Halldor & Johs Hamre AS Organisasjonsnr 947668110		Kontrollansvarleg/kontaktperson John Grimeland	
Sluttrapport for avfallsplan ligg ved søknaden		Set x	Kommentar Ikkje krav
Stadfesting for at FDV dokumentasjon er overgitt byggets eigar		Set x X	Kommentar
Oppdatert situasjonsplan og teikningar som ikkje er søknadspliktig		Set x X	Kommentar
Merknader			
I handsaming av søknad om tiltak, i sak 11/24, er denne teksten del av vedtak: Halldor & Johs Hamre AS organisasjonsnr 947668110, er tildelt ansvar i saka for søkjar, prosjekterande, kontroll av prosjektering og kontroll for utføring.			



E-post
post@ulvik.kommune.no
Ulvik herad, Skeiesvegen 3,
5730 Ulvik

Telefon
56527000

Bankkontonr
3450 19 70001

Organisasjonsnr
971 159 928



Følgjande dokument er lagt til grunn for løyvet:

- Søknad datert 25.01.2011 om løyve i eitt trinn
- Planteikning, innreiing av kjellar

Det vart i denne saka, gjeve ferdigattest for bygging av våtrom den 28 juni 2011, men ikkje for resterande innreiing i kjellar.

Arne Bu, deltok i dette arbeidet som tilsett hjå Halldor & Johs. Hamre AS, som nå er avvikla. Han stadfestar at føretaket innreia kjellaren i Kleivi 8:

Eg jobba tidlegare i Halldor & Johs. Hamre AS og var på det aktuelle tidspunktet dagleg leiar.

Eg bekreftar at me i 2008-2009 innreidde deler av kjellar i einebustad med adresse Kleivi 8 i Ulvik.

Det var eigar Reidar Meel som var kontaktpersonen vår og var eigar av bygningen.

Arbeidet bestod i innreiing av kjellar som ikkje tidlegare var innreia.

Arbeida som Halldor & Johs. Hamre AS gjennomførte var i tråd med tømrrarbeidet i byggjesøknaden.

Har forstått det slik at dette aldri har vore søkt om ferdigattest på innreiingsarbeidet.

Eg slutta i selskapet i 2013 og selskapet eksisterer ikkje lengre.

Med bakgrunn i vedtak om løyve til tiltak med ansvarsrett i sak 11/24, og stadfesting frå dagleg leiar i byggeperioden, at kjellaren er innreia i samsvar med regelverk, vert ferdigattest for innreiing av kjellar innvilga.

Vedtak:

Søknad om ferdigattest for innreiing av kjellar blir innvilga.

Ferdigattesten vert gjeve etter søknad, og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningslova § 21-10 og byggesaksforskrifta § 8-1 og 2.

Den framlagte dokumentasjonen stadfestar at krav og vilkår som er stilt i løyve, og som elles føl av gjeldande krav gitt i, eller i medhald av plan- og bygningslova med forskrifter, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er føresett i løyve. Ferdigattesten er ikkje ei godkjenning av bygget/tiltaket si tekniske kvalitet, men heradet si fråsegn om avslutting av saka.

Det er ein føresetnad at dei produkta som er nytta i tiltaket har dei nødvendige produktgodkjenningane og at produktsertifikata samsvarar med dei produkta som faktisk er montert.

Til orientering kan heradet halde tilsyn, og eventuelt gje pålegg, til ansvarlege føretak inntil fem år etter at ferdigattest er gjeve, jf. plan- og bygningslova §§ 23 og 25. Ansvarleg føretak skal oppbevare dokumentasjon som oppfyller ansvarsrett for tiltaket i fem år etter at ferdigattest er gjeve, jf. byggesaksforskrifta § 12-6, andre ledd.

Vedtaket er fatta i samsvar med delegeringsreglement for Ulvik herad, vedteke i heradsstyre 16 juni 2021.

Klage:

Du kan klage på dette vedtaket til statsforvaltaren i Vestland, jf. reglane i forvaltningslova kap. 6.

Klaga skal sendast til Ulvik kommune, som sender saka vidare til statsforvaltaren i Vestland om vi ikkje gjer om på vedtaket. Klagefristen er tre veker etter at du har motteke dette brevet. Du kan òg be om å få sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova § 18 og § 19.

Med helsing

Sigmund Havn
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og treng ikkje signatur.



ULVIK HERAD
Skeiesvegen 3
5730 ULVIK

Halldor & Johs Hamre ved John Grimeland
5736 GRANVIN

Dykkar ref.:

Vår ref.:

11/24-5/GBNR-43/79/BNE

Direkte innval:

56 52 70 26

Stad/Dato:

28.06.2011

Ferdigattest

Byggjestad:	Hjeltnes	Gnr/bnr:	43/79
Tiltakshavar:	Reidar Meel	Adresse:	Kleivi
Søklar:	Halldor & Johs Hamre	Adresse:	5736 Granvin
Tiltakstype:	Søknad om løyve til tiltak	Tiltaksart:	Våtrom

Ferdigattesten vert gjeven etter oppmoding og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jf. Plan- og bygningslova (pbl.) § 21-10 og Byggesaksforskrifta kap. 8.

Det er ein føresetnad at dei produkta som er nytta i tiltaket har dei nødvendige produktgodkjenningane og at produktsertifikata samsvarar med dei produkta som faktisk er montert.

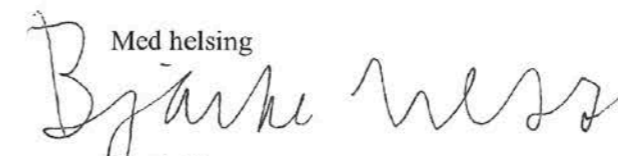
Den framlagte dokumentasjonen stadfestar at alle krav og vilkår som er stilt i løyve, og som elles føl av gjeldande krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er gjeve med bakgrunn i desse tilhøva.

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er føresett i løyve med seinare tillegg.

Dette vedtaket kan påklagast. Frist for innsending av klage er 3 veker etter att du har motteke dette brevet.

Med helsing


Bjarte Ness
avdelingsingeniør



UTSKRIFT AV

MØTEBOK FOR ULVIK BYGNINGSRÅD I ULVIK

	Saksnr.	Møtedato	Saksb	Arkivnr.	Vedl.
ULVIK BYGNINGSRÅD	D-10/95	20/03-95	BN	43/1/67	

DELEGASJON

Sakstilfang: Søknad datert 22.02.95.

REIDAR MEEL - 5730 ULVIK.
SØKNAD OM BYGGELØYVE, GNR. 43 BNR. 1 FNR. 67.

Søkjær ynskjer å føra opp eit bustadhus på omlag 116 m². Vedlagt søknaden er situasjonsplan som viser plassering av bustadhus og innkjørsel med plass for biloppstilling/garasje.

Bustadhuset er tenkt tilknytt offentleg vassforsyning og avløp.

Seks naboar er varsla.

BYGNINGSSJEFEN SITT VEDTAK:

Ulvik bygningsråd godkjenner søknad om byggeløyve datert 22.02.95 frå Reidar Meel om oppføring av bustadhus på gnr. 43 bnr. 1 fnr. 67 på fylgjande vilkår:

1. Bustadhuset skal plasserast av oppmålingsstyremakta.
2. Situasjonsplan vert godkjent. Før oppføring av garasje skal søknad om byggeløyve sendast bygningsrådet.
3. Bygningsrådet skal godkjenna ansvarshavande for byggearbeidet før arbeidet startar.

Ein viser til §§ 93 og 98 i Plan- og bygningslova.

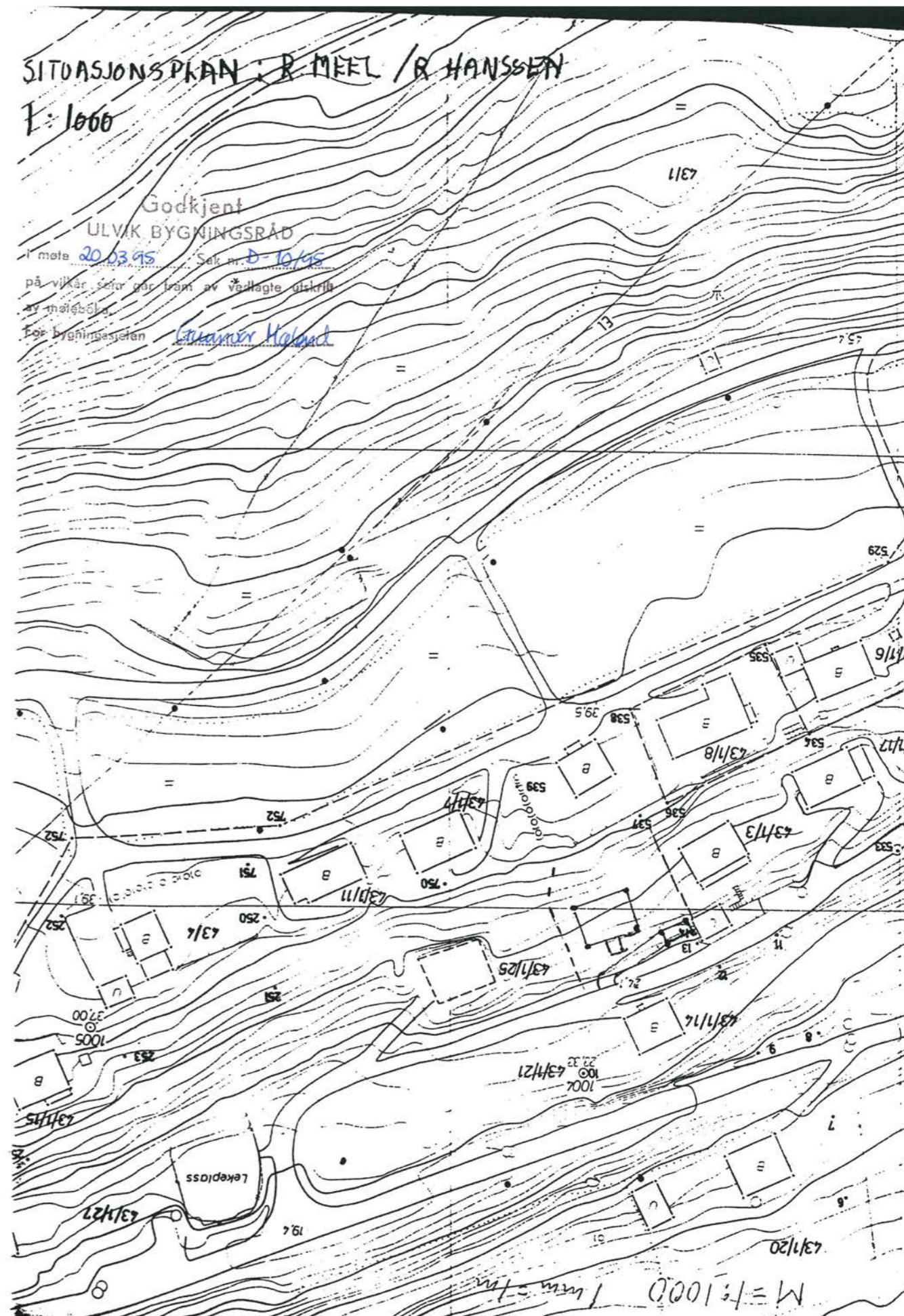
Rett utskrift vert vitna.

Utskrift sendt til:
- Reidar Meel

Ulvik, 20.03.95

Gunnar Meland
for Paul Amundsen
bygningssjef

Reg.nr.: 95002009/TEBYGN95



FOTOSTATKOPI

Kommune
ULVIK

MELLOMBELS BRUKSLØYVE
etter plan- og bygningslova av 14. juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Meldar

Byggherre
Reidar Meel
5730 ULVIK

MELLOMBELS BRUKSLØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
HJELTNES BUSTADFELT	43	1	67	

Dykkar søknad	Dato 22.02.95		
Kva slag arbeid	NYBYGG		
Kva slag bygg	BUSTADHUS		
Behandling/vedtak	ULVIK BYGNINGSRÅD	Vedtak dato 20.03.95	Saksnr. D-10/95

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl. § 99 vert med dette mellombels bruksløyve gitt for

heile bygget

følgjande del av bygget: _____

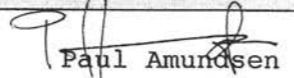
Merknader

Ferdigattest må krevjast seinare, men attesten kan ikkje bli gitt før følgjande arbeid er utført:

- 1) Dør frå stove til framtidig terrasse skal stengjast fysisk.
- 2) Utvendig puss av kjellaren og innpussing av dørar og glas.
- 3) Ovn og brannpanel i stova må monterast i samsvar med forskriftene før bruk.
- 4) Inntil tilkomsten til hovudinngangen er opparbeidd skal inngangen i underetasje (kjellar) nyttast. (Bf. 23:21).

Dette arbeidet må vere fullført innan: 01.06.96

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./Stempel
Ulvik	12. januar 1996	 Paul Amundsen

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars-havande	Namn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse

Kommune
ULVIK

BYGGJELØYVE
etter plan- og bygningslova av 14. juni 1985, § 93

Meldar
Reidar Meel
5730 ULVIK

Byggherre
Reidar Meel
5730 ULVIK

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

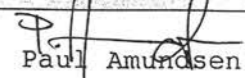
Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
HJELTNES	43	1	67	

Dykkar søknad	Dato 22.02.95		
Kva slag arbeid	NYBYGG		
Kva slag bygg	BUSTADHUS		
Behandling/vedtak	ULVIK BYGNINGSRÅD	Vedtak dato 20.03.95	Saksnr. D-10/95

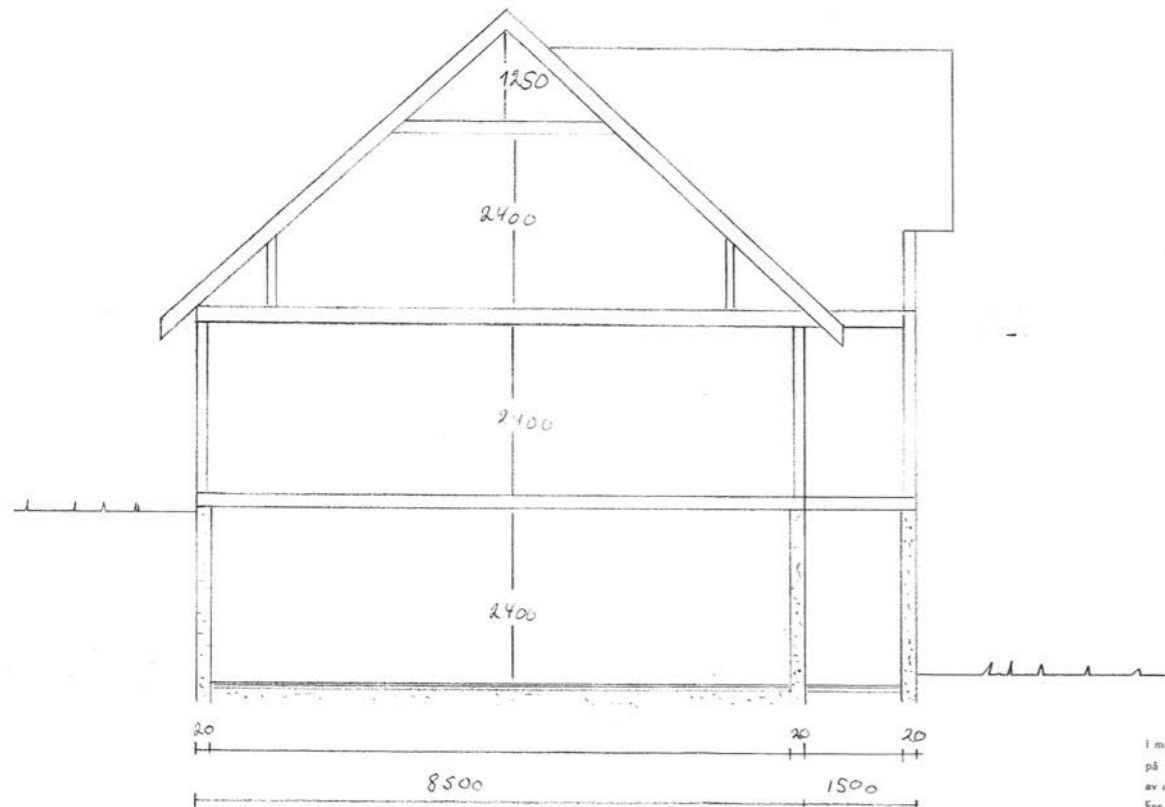
Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.
- Sjå elles vedtak i saka.

UNDERSKRIFT

Stad	Dato	Sign./Stempel
Ulvik	20. mars 1995	 Paul Amundsen

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars-havande	Namn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Namn	Adresse
		Namn	Adresse
		Namn	Adresse



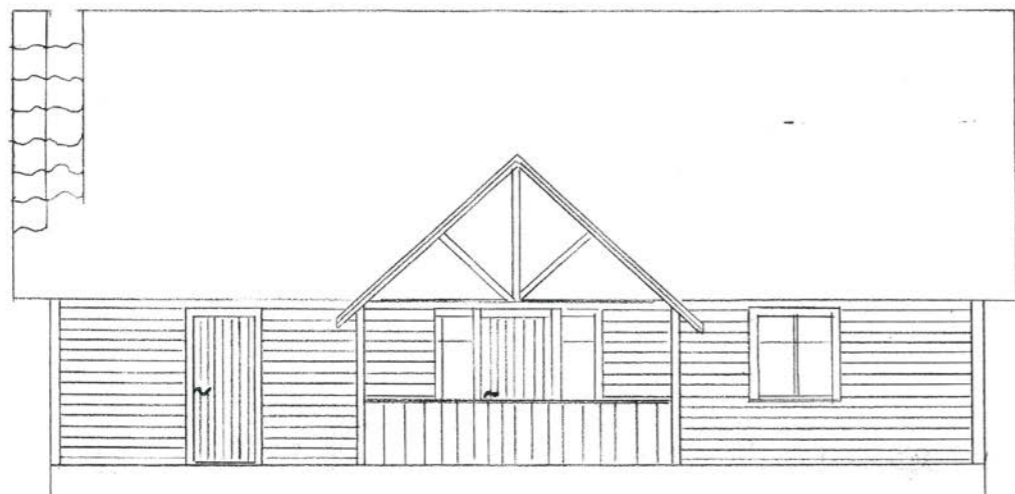
Godkjent
 ULVIK BYGNINGSRÅD
 I møte 20.03.95 Sak nr. D-10/95
 på vilkår som går fram av vedlagte utskrift
 av møteboka.
 For bygningsjefen Gunnar Holand

Rigmor Hansen Rudar Meel	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac.
Snitt	Kir.	
	Erstatning for:	
Erstatet av:		



Godkjent
 ULVIK BYGNINGSRÅD
 I møte 20.03.95 Sak nr. D-10/95
 på vilkår som går fram av vedlagte utskrift
 av møteboka.
 For bygningsjefen Gunnar Holand

Rigmor Hansen Rudar Meel	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac.
	Kir.	
	Erstatning for:	
Erstatet av:		



Godkjent
 ULVIK BYGNINGSRÅD
 I møte 20.03.95 Sak nr. D-10/95
 på vilkår som går fram av vedlegte utskrift
 av møteboka.
 For bygningssjefen *Gunnar Halvord*

Rigmor Hansen Rudor Mee	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac. Kfr.
Erstattet for:		
Erstattet av:		

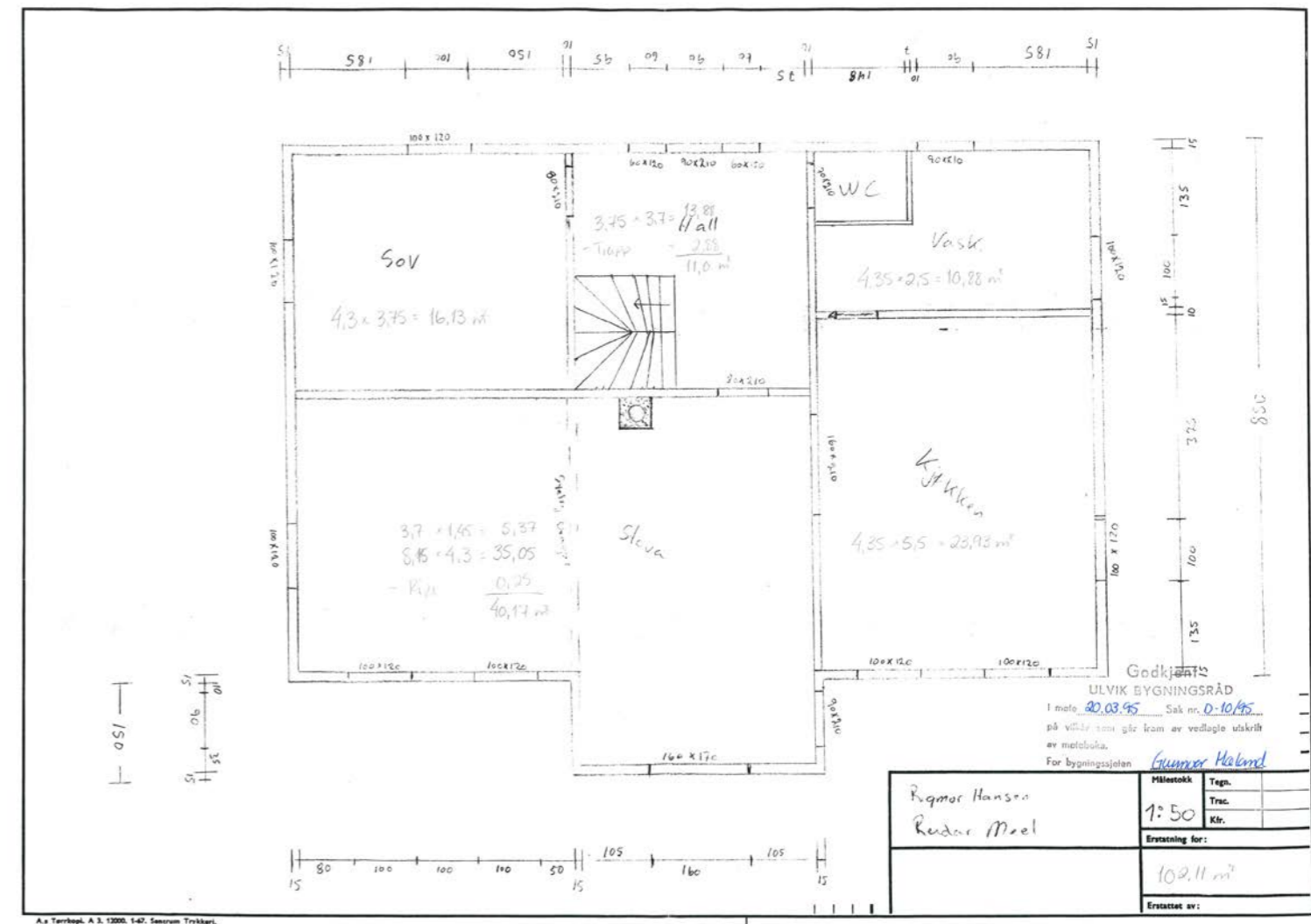
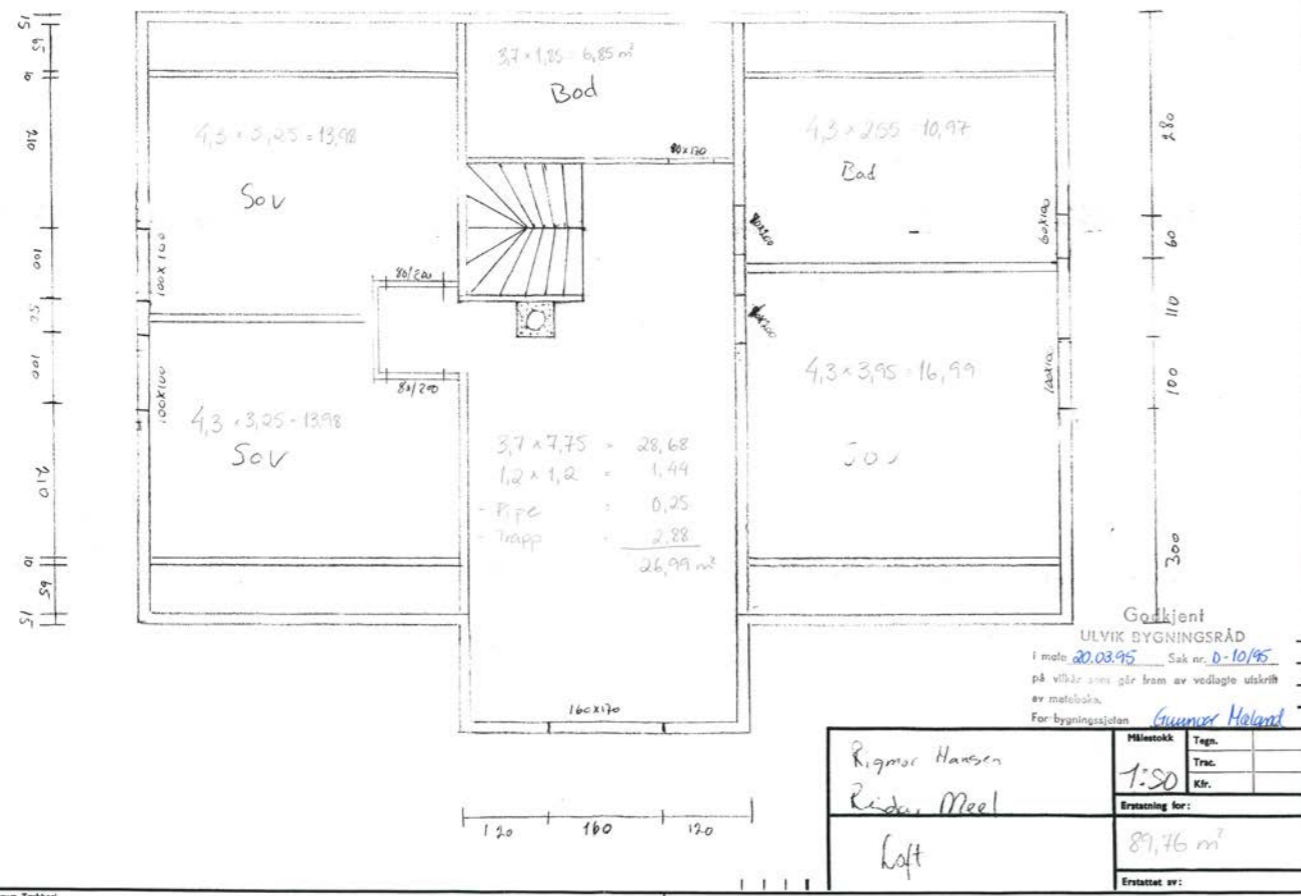
mot syd

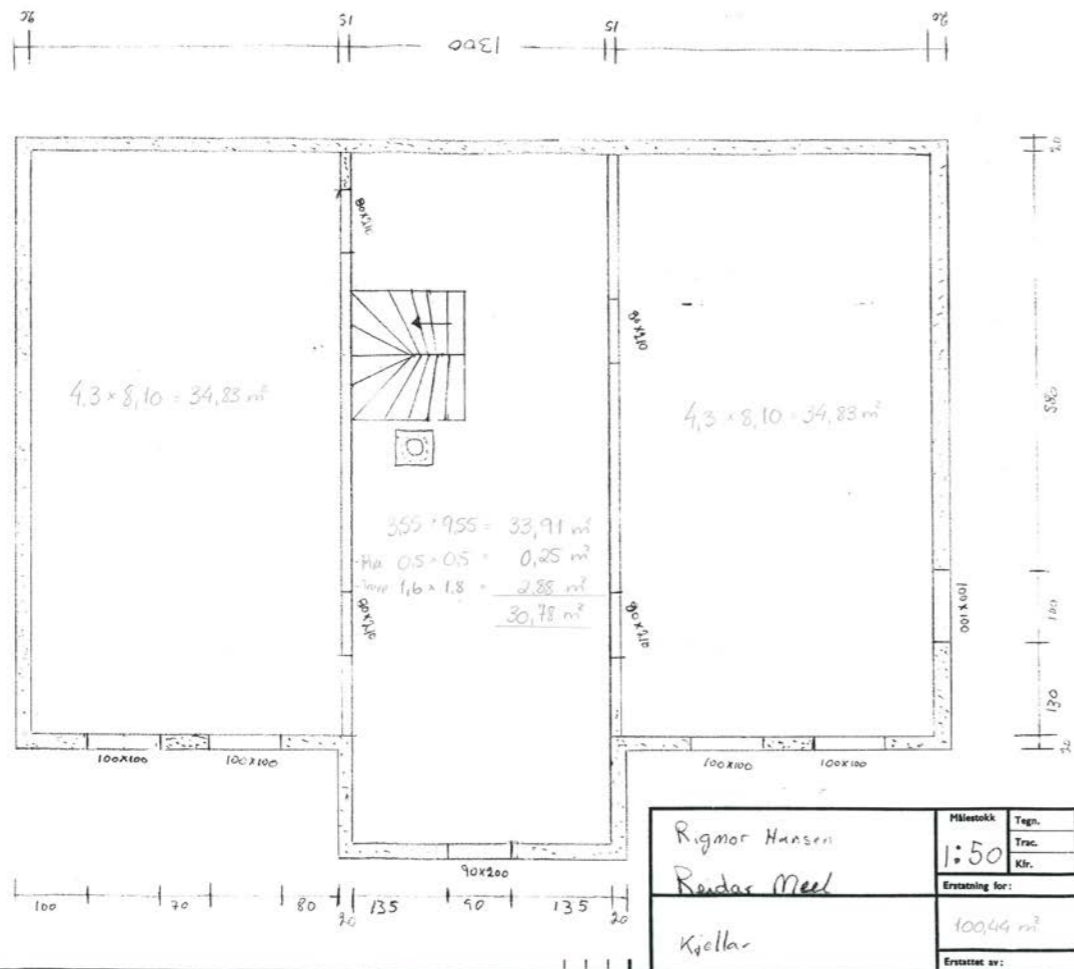


Godkjent
 ULVIK BYGNINGSRÅD
 I møte 20.03.95 Sak nr. D-10/95
 på vilkår som går fram av vedlegte utskrift
 av møteboka.
 For bygningssjefen *Gunnar Halvord*

Rigmor Hansen Rudor Mee	Målestokk	Tegn.
	1:50	Trac. Kfr.
Erstattet for:		
Erstattet av:		

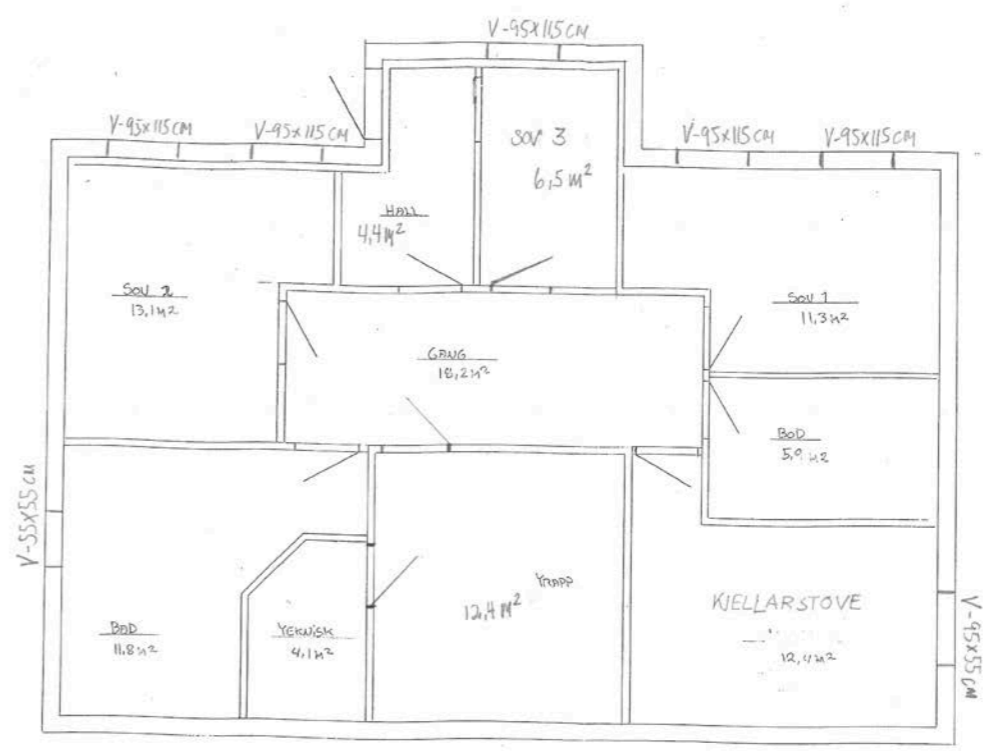
Ax Terrtepl. A 3. 1200. 1-47. Særum Trækker.



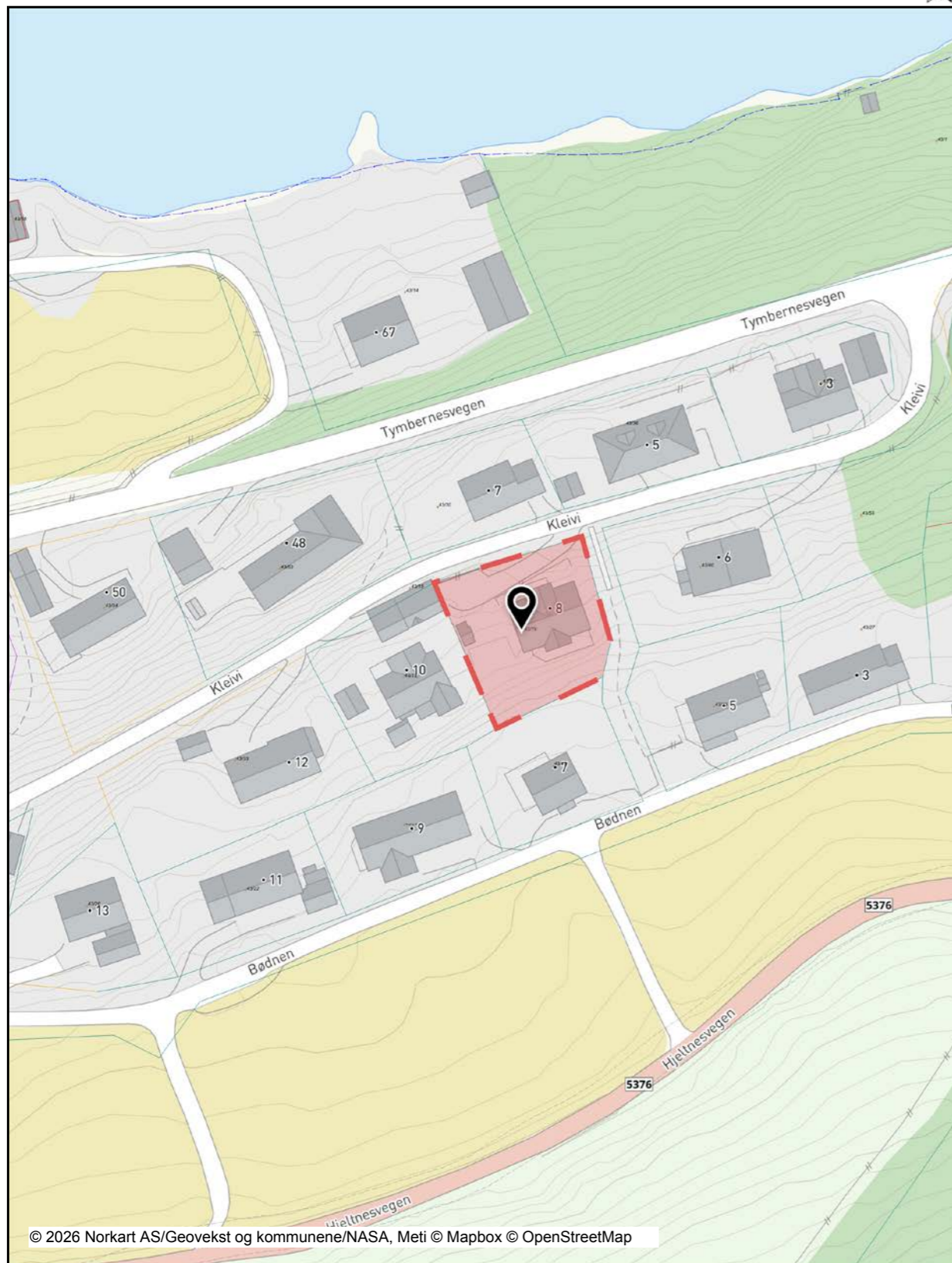


Godkjent
 ULVIK BYGNINGSRÅD
 møte 20.03.95 Sak nr. D-10/95
 Å vilkår som går fram av vedlagte utskrift
 v. møteboka.
 for bygningssjefen Gunnar Meland

Rigmor Hansen	Målestokk	Tegn.
Rodnar Meel	1:50	Trac.
Kjellar	Erstatning for:	Kir.
	100,44 m ²	
	Erstatet av:	



ULVIK HERAD
 Sak nr.
 25 FEB. 2026
 Ark. nr.
 S. bh. Kopp



Auskrift av dagbok nr. 617 77. 18/3. Dok.avgift kr.1250,-
Vestby kommune
FESTE KONTRAKT

1.
Kr. Frimann Hjeltnes, fødd 12/5 1944 festa med dette bort til Ulvik herad to parsellar av gnr.43 bnr.1: Been og Tømerneset i Ulvik herad. Parsellane sin plassering er vist på målebrev utarbeidd av Ulvik ing.kontor 19/9 1976. Parsellane er på tilsaman 63.390 m². Festetida er 99 år rekna frå 1/1 1976.

2.
I årleg avgift betalar festaren kr. 12.678,- berekna etter ein pris på kr. 4,- pr. m² og rente på 5 % p.a. Avgifta skal betalast på forskot innan 14. april kvart år. Etter forfall skal det reknast 5 % rente.

3.
Partane kan, om ynskjeleg krevja regulering av den årlege festeavgifta ferate gong etter 5 år. Seinare kvart 10 år. I fall partane ikkje vert samde om den årlege festeavgift, skal denne fastsetjast ved skjenn. Festeavgifta skal regulerast i samsvar med rentenivået og kroneverdet med basis pr. 15/1 1976. Dei investeringar som festaren sjølv eller seinare bortfestarar har gjort innan festeområdet, skal ikkje reknast med i grunnlaget for regulering av avgifta.

4.
Ulvik herad skal nytta parsellane til byggefelt i samsvar med godkjende reguleringsplanar.

5.
Ulvik herad har rett til å fornya festekontrakta når festetida er ute.

6.
Festaren skal overta parsellane fri for hefte.

7.
Mellom dei to ovannevnde parsellar og frå gnr.43 bnr.3 fram til Fylkesveg nr.301, har festaren rett til å byggja og vedlikehalda veg. For veggrunnen skal det ikkje betalast festeavgift. Vegane skal byggjast i samsvar med godkjend reguleringsplan.

8.
Festaren har plikt til å halda gjerde mot hovedbruket i samsvar med gjeldande lovverk.

9.
På det regulerte friluftsområdet mellom veg 1 og sjøen, får Ulvik herad bruksrett. Friluftsområdet skal påpassast og stellast av grunneigaren slik som føresegnene for reguleringsplanen føreset og i samråd med Ulvik herad.

10.
Den regulerte bustadtomt mellom veg 1 og sjøen skal ha vegrett over fellesarealet fram til veg 1.

forts.

11.

I samband med at Ulvik herad skal overta Statskraftverka sine bustader på parsellen Tømmerneset når Eidfjordanlegga er ferdig, har gartnaraskulen frått forkjepsrett til dei bustader skulen måtte ha bruk for på dette tidspunkt.

I fall gartnaraskulen ikkje får bruk for alle husa, skal hovedbruket gnr.43 bnr.1 ha forkjepsrett på to av desse bustadene. Dette under føresetnad at husa vert nytta som heilårsbustader.

Ulvik herad set ellers nærare vilkår for forkjepsretten.

12.

Denne kontrakt står i samsvar med leigekontrakt mellom Kr.Frimann Hjeltnes og den norske stat v/landbruksdept. datert 8/2 1976.

13.

Så lenge Kr.Fr. Hjeltnes f. 18/3 1913 har kår på hovedbruket, skal festeavgifta utbetalast til han. Seinare skal avgifta betalast til eigaren av hovedbruket

14.

Usekje om tolkinga av innhaldet i denne kontrakta skal med bindande verknad avgjerast av ein voldgiftsrett på 3 medlemmar. Sorenskrivaren i Voss skal vera formann og partane skal nemna opp kvart sitt medlem. Feste kontrakta skal tinglysast og festaren skal bera utgiftene med dette.

Som eigar: Kr.Frimann Hjeltnes
Ulvik:7/3...1977

Som festar: Ulvik Herad
Ulvik:7/3...1977.

Som vitne:

1. Jens Bjordal
2. Rune Riisater

ULVIK HERAD
Ulvik i Hardanger

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunnneiendom
Det er ført med brukslille: Opprett ny grunnneiendom fra feste grunn

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 174774291 Navn ULVIK KOMMUNE TEKNISK DRIFT OG ANL Adresse 5730 ULVIK

Rekvirent(er) av forretning
Eiendomsdato/Orgnr 171159928 Navn ULVIK KOMMUNE Adresse Skeiesvegen 3, 5730 ULVIK

Avgiverneiendom
Gnr 43 Bnr 1

Ny matrikkelenhhet
Gnr 43 Bnr 79

Feste grunn som skal utgå/setes historisk

Gnr	Bnr	Fnr
1233	43	1
1233	43	67

Veidling til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

13.03.2010 10.23

Retl kopi bekreftef

EG

Løpenummer for forretning: 600885160
Vedlegg: Nei

Doknr: 171153 Tinglyst: 05.03.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

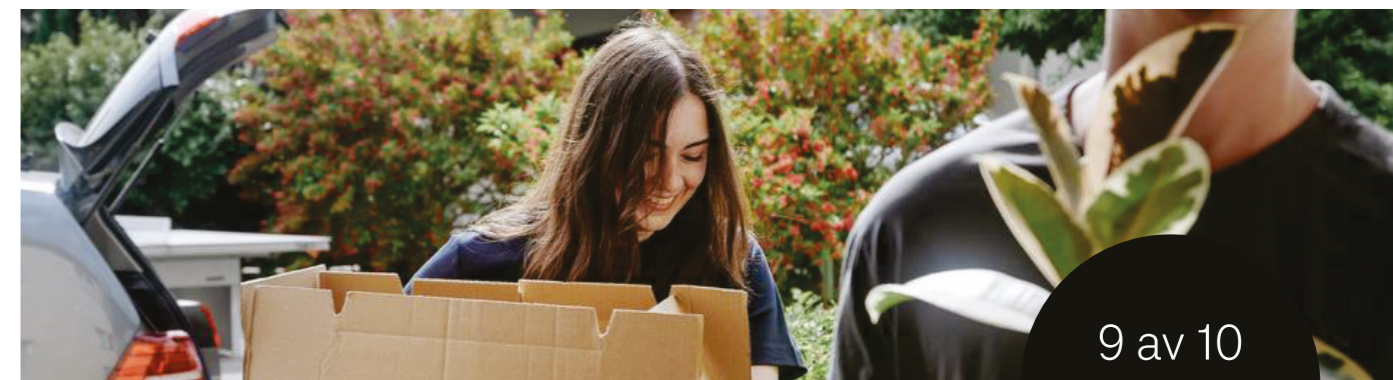
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kleivi 8
5730 ULVIK

Meglerforetak: Aktiv Voss
Saksbehandler: Kristina Ringheim

Telefon: 986 03 164
E-post: kristina.ringheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre