



Hjeltnesvegen 166

Ulvik/Hjeltnes - Enebolig med høy og fri beliggenhet.



Fana Sparebank
Eiendom

Innhold:

Nøkkelfinfo
Side 4

Om boligen
Side 20

Nabolagsprofil
Side 24

Takst
Side 27

Plankart
Side 40

Situasjonsplan
Side 42

Bud
Side 44

Oppdragsansvarlig



Caroline Norheim Johansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Avd. Fana Sparebank Eiendom

M 91 79 16 87
E cnj@fsb.no

Fana Sparebank Eiendom Org.nr.: 958499558

Ulvik

Hjeltnes - Enebolig med fantastisk utsikt over Hardangerfjorden og til Ulvik sentrum. Gode solforhold.

Velkommen til Ulvik, er sjarmerende lite sted innerst i Hardangerfjorden med ca. 530 innbyggere. Her bor man omkranset i vakker natur og flotte fjell. Fra boligen tar det ca. 5 minutter med bil inn til Ulvik sentrum, hvor man finner dagligvarebutikker, kafé og diverse butikker.

Er du glad i lokale produkter kan frukt- og siderruta anbefales, ruten består av tre ulike eplegårder og tre ulike opplevelser langs en og samme vei. Her kan man nyte velsmakende og hjemmelagde produkter.

For de turglade er det et mangfold av flotte turmuligheter i nærområde hvor Kvasshovden, Åsen rundt og tur stiene fra Tunheim kan nevnes.



Oppdragsnummer

1180252

Betegnelse

Gnr 43, Bnr 6

Eier

Hordaland Fylkeskommune

Adresse

Hjeltnesvegen 166 5730 Ulvik

BRA/P-ROM

146/124 kvm

Antall soverom***

5

Eierform

Selveier

Boligtype

Enebolig

Byggeår

1965

Energimerke

Selger har ikke energimerket boligen.

Tomt

1 046 kvm

Garasje/parkering

Parkering på egen tomt og i felles carport. Deler av carporten står på naboeiendommen. Carporten skal dog deles 50/50 med nabo, selv om tomtegrensen ikke går midt i bygget. Se kart eller ta kontakt med megler for mer info.

Prisantydning

Kr. 1 500 000,-

Omkostninger*

Kr. 52 622,-

Totalt inkl. omkostninger**

Kr. 1 552 622,-

Kommunale avgifter

Kr. 9785,- pr. år

* Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

** Hvis salg til prisantydning

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

For ytterligere opplysninger : Se nærmere beskrivelse i prospektet.

Det tas forbehold om eventuelle endringer i gebyrer fra salgsoppgaven ble skrevet.



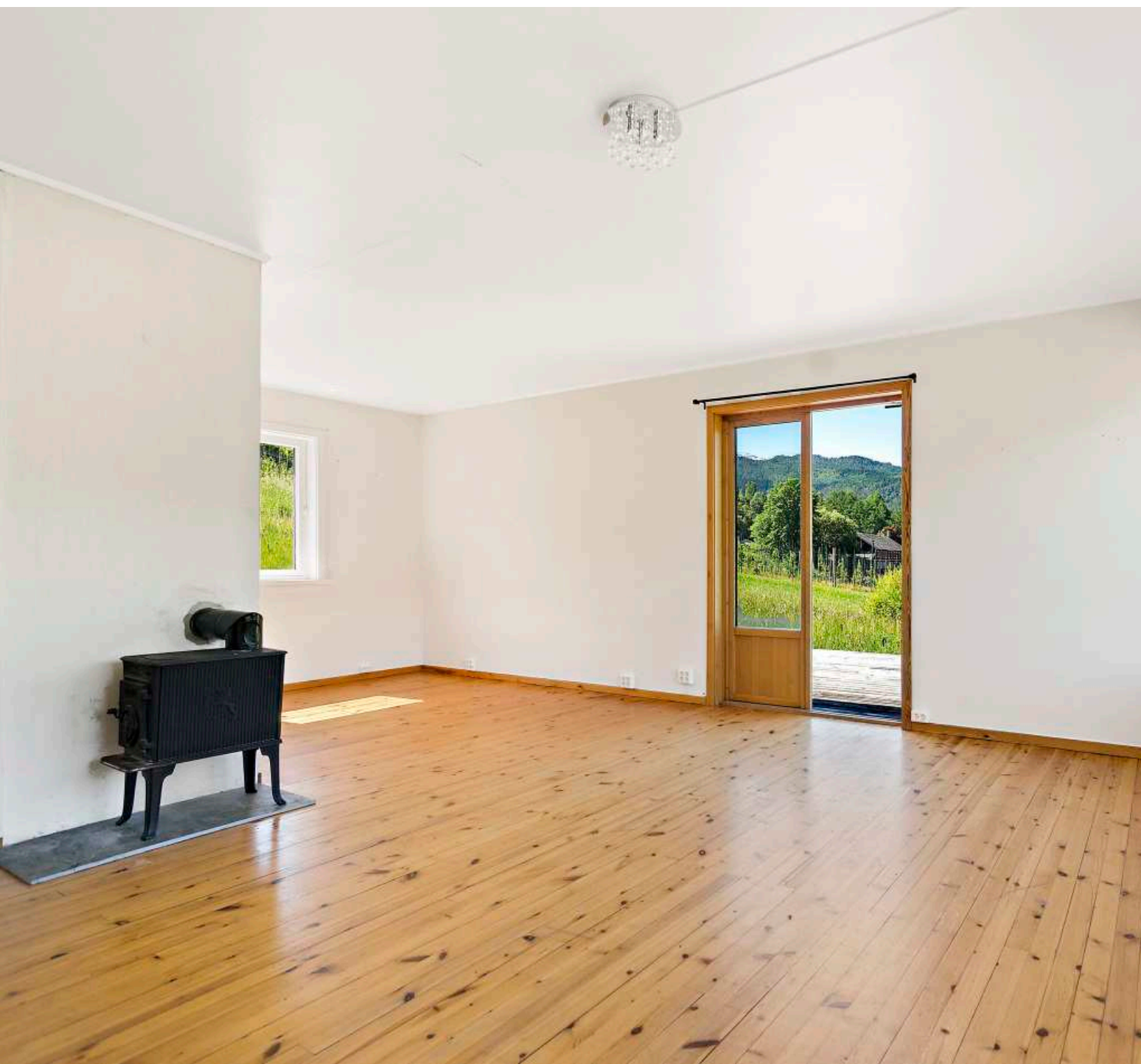
Velkommen til Hjeltnesvegen 166

Presentert av Caroline N. Johansen ved Fana Sparebank Eiendom





Fra eiendommen er det gode solforhold og flott utsikt til Ulvik sentrum. Eiendommen har stor tomt med rom for mye hage.

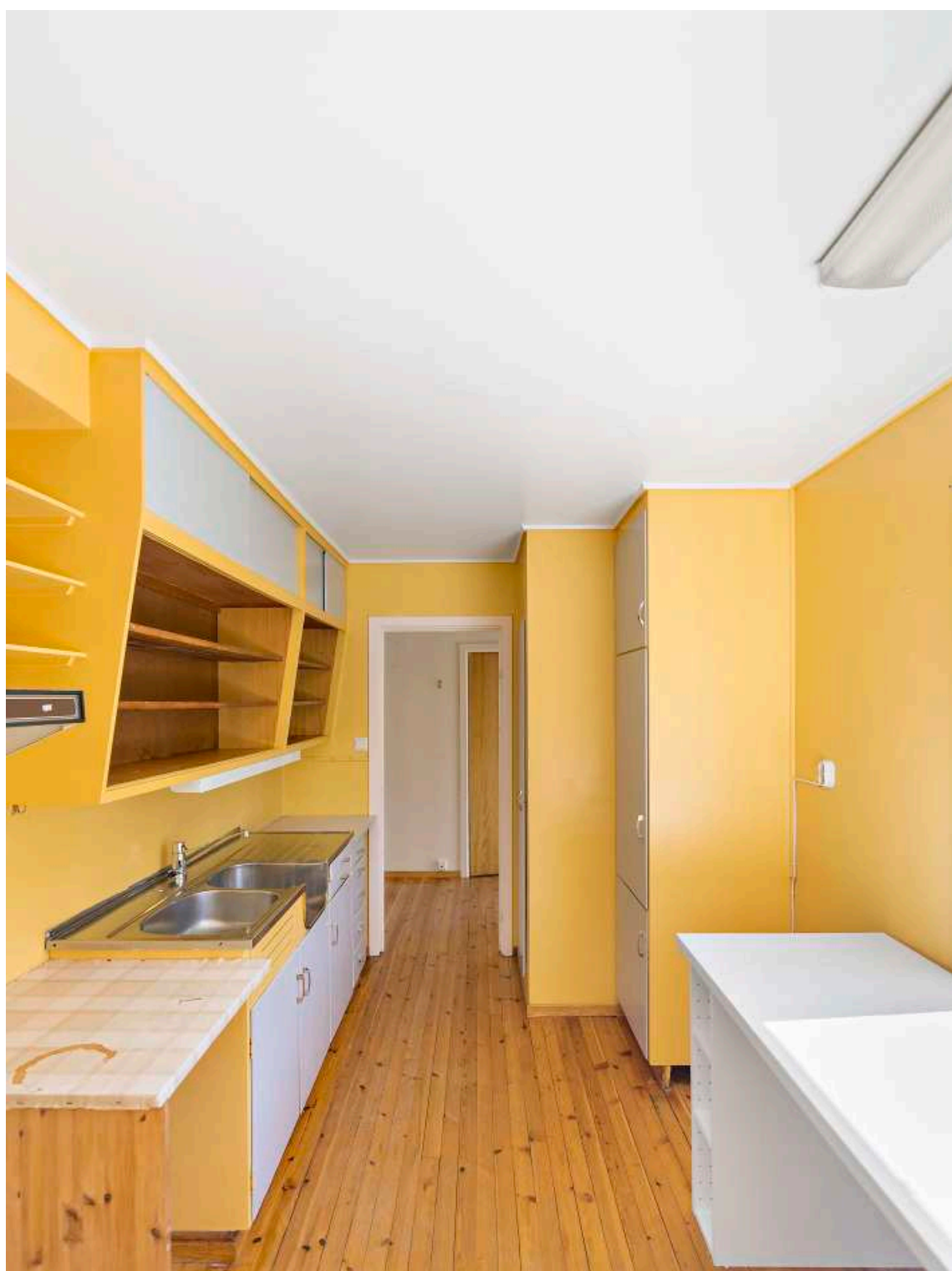




Stue

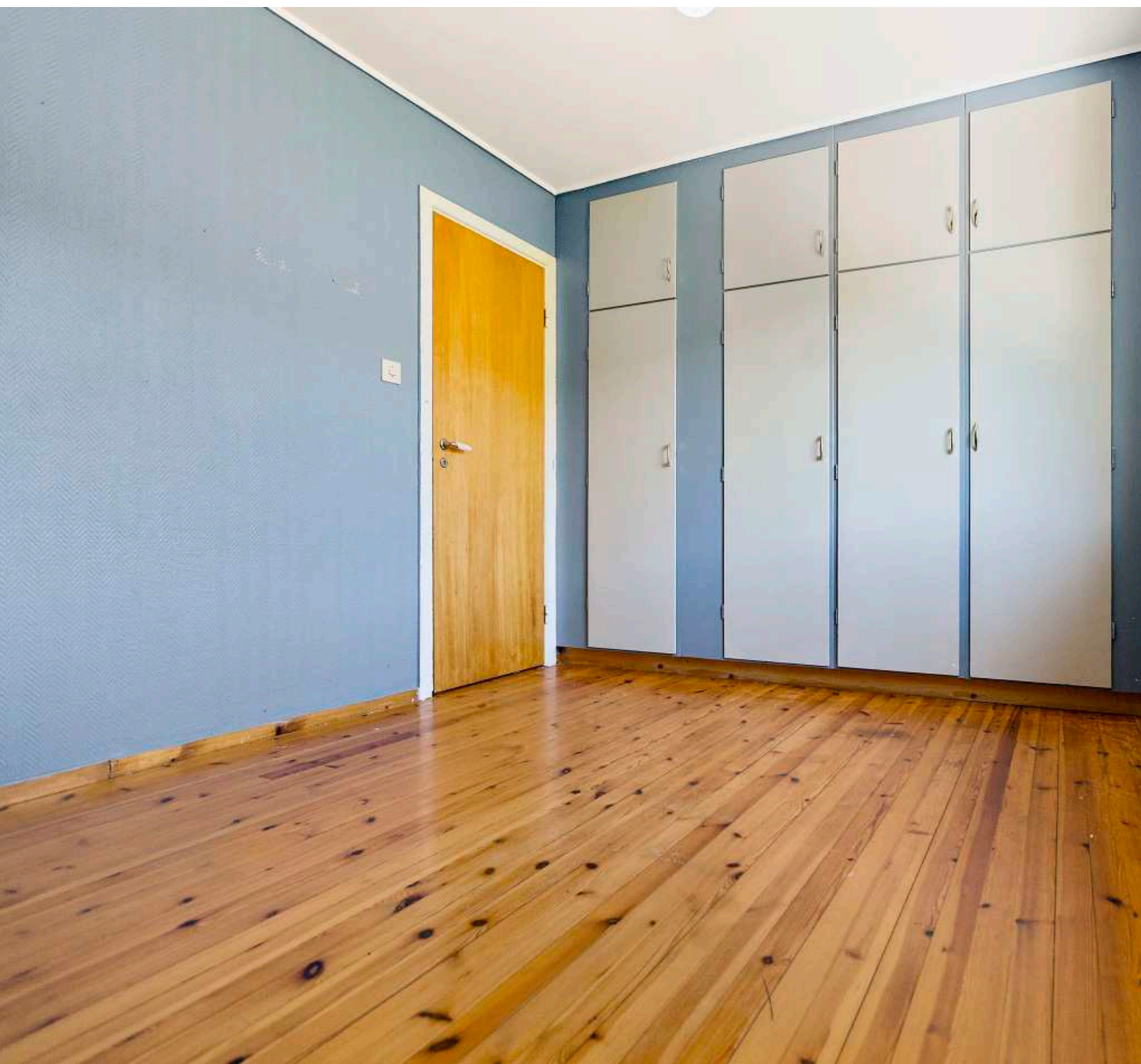
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sikrer godt med lysinnslipp. Tilkomst fra gang og fra kjøkken. Fra stuen er det utgang til terrasse og til hage.

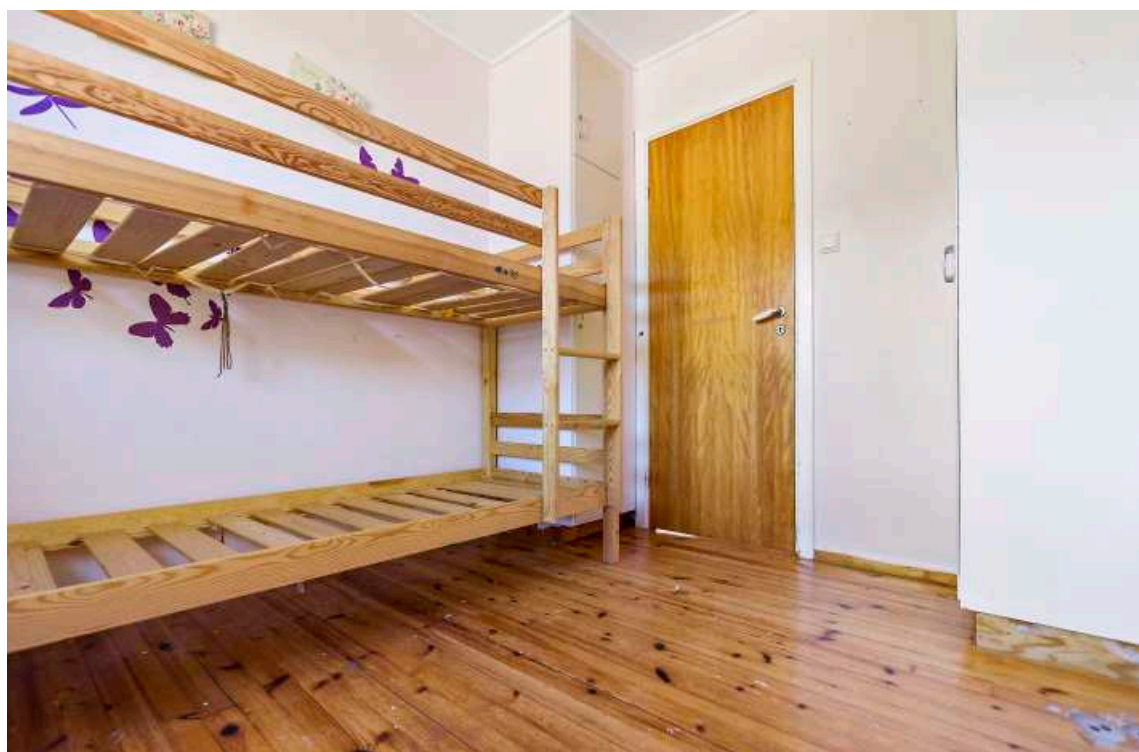




Kjøkken

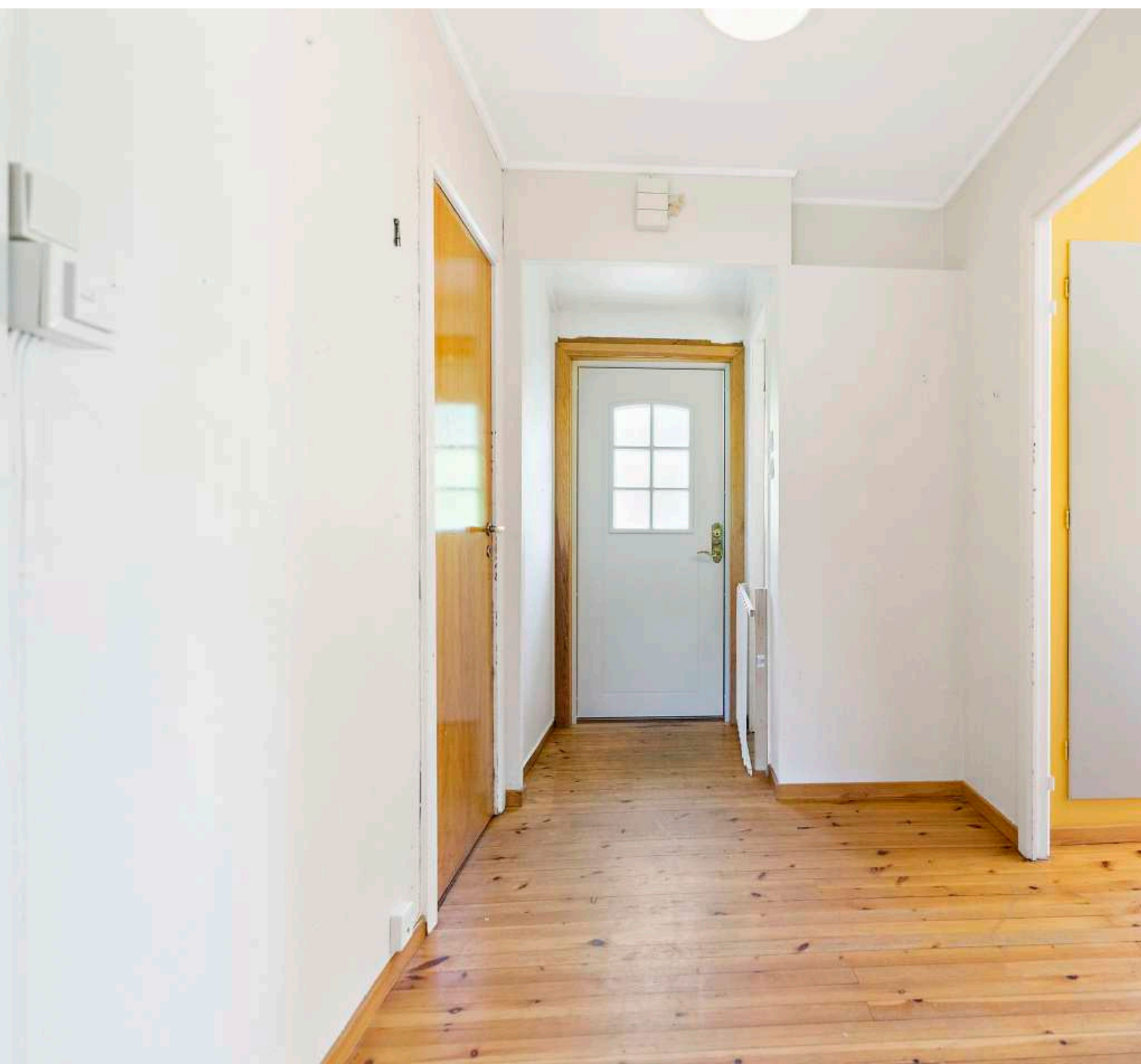
Delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet er fra byggeår og byr på blant annet heldekkende stålbeslag med kum, utslagsvask og rist. Rommet er stort med god plass til skap og benkeplate. Ingen hvitevarer.





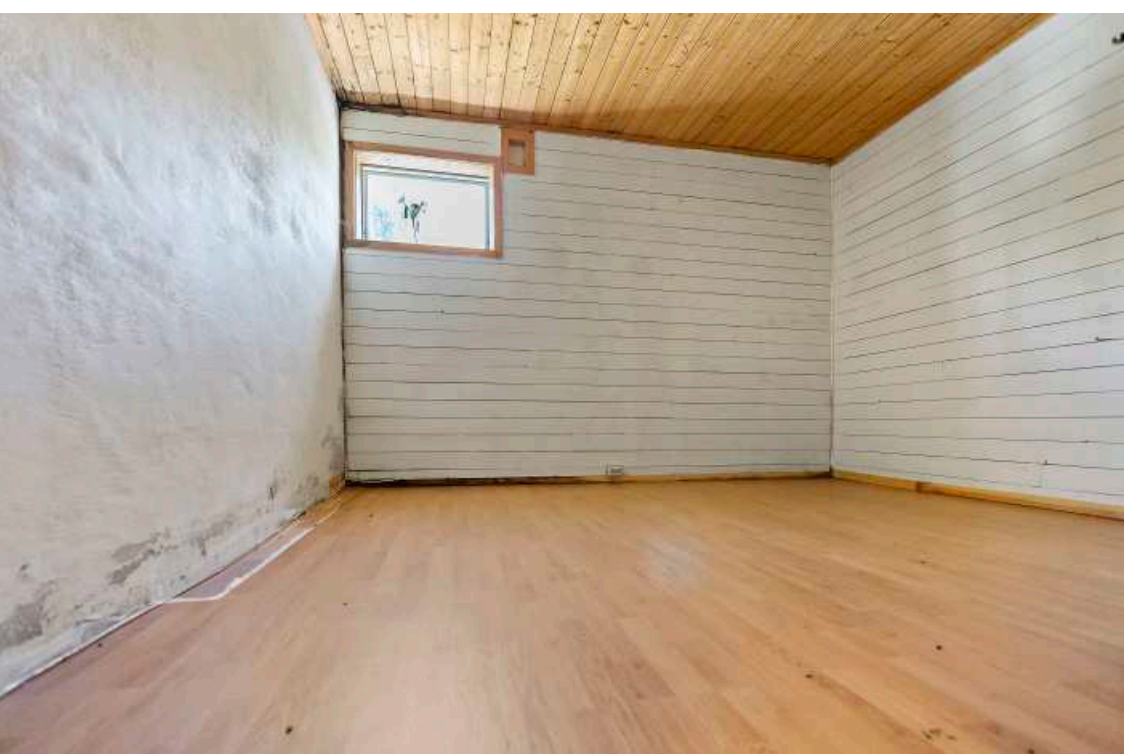
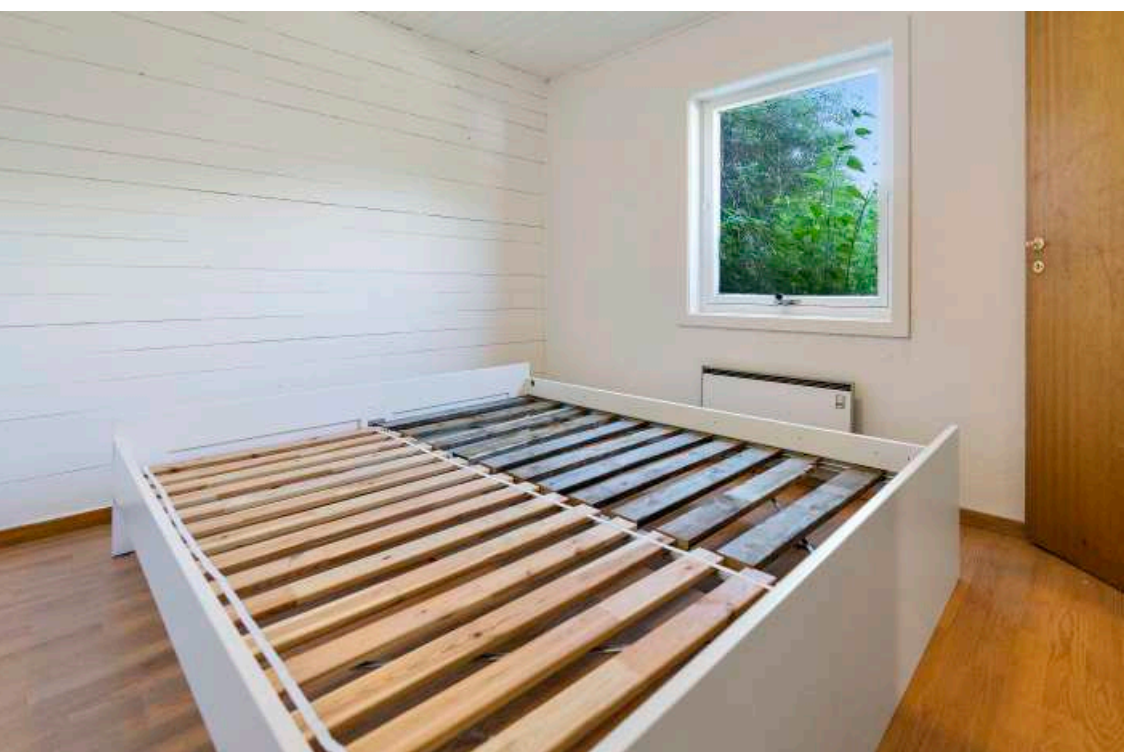
Soverom

2. etasje byr på tre soverom av forskjellige størrelser. Integrerte garderobeskap.



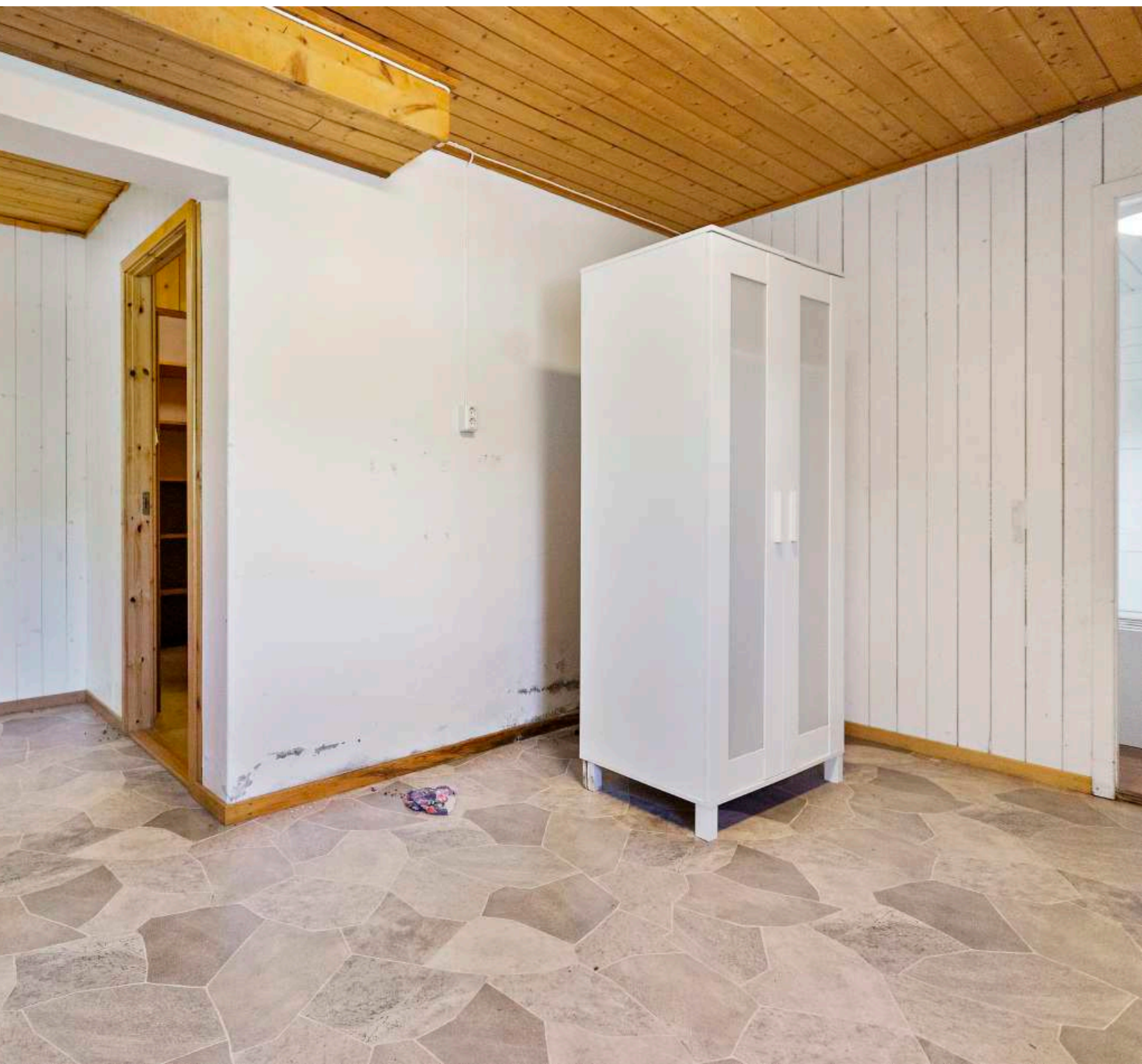


2. etasje.
Videre i denne etasjen finner man entré med gang og baderom. Varme i gulv på baderom.



1. etasje

I første etasje finner man blant annet to soverom og en stor entré/hall. Varme i gulv i hall. Soverommene er begge av meget god størrelse. Kommunen har ikke tegninger på huset og megler kan derfor ikke kontrollere hva som er godkjent bruk av de enkelte rom.







Resten av etasjen byr på baderom, vaskerom og to boder.
Baderommet har belegg på gulv og våtromspanel på vegger.

Om boligen



Innhold

Enebolig på to plan med fantastisk utsikt og usjenert beliggenhet. Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etasje: Entré med hall, to soverom, badrom, vaskerom og to boder.
2. etasje: Entré, gang, tre soverom, stue, kjøkken og badrom. Utgang til terrasse.

Felles carport med Hjeltnesvegen 164.

Standard

Enebolig på Hjeltnes i Ulvik med flott utsikt over Hardangerfjorden, Ulvik sentrum og fjellene bak. Gode solforhold og en beliggenhet i område med landbruk.

På gulv: Banebelegg, betong, tregulv og laminat.

På vegger: Malt puss, våtromsplater, panel, malt manel og malte plater.

Himling: Malte plater og panel.

1. etasje.

Egen inngang i første etasje. Stor hall med tilkomst til alle øvrige rom i etasjen. Garderobeskap i hall. Varme i gulv.

To soverom. Begge rommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Det gjøres oppmerksom på at kommunen ikke har tegninger på huset og at megler derfor ikke kan kontrollere hva som er godkjent bruk av de enkelte rom.

Baderom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet inneholder toalett, hvit innredning med underskap, dusj med forheng. I følge takstmann er rommet fornyet med ny betong med termostatstyrte varmekabler. Avtrekksvifte på yttervegg, men det mangler luftespalte under dør.

Vaskerommet har i følge takstmann ny påstøp og banebelegg uten oppbrett på vegg. Videre byr rommet på gulvsluk, stål vaskekum, varmtvannsbereder og trykkpumpe med trykktank.

Videre i denne etasjen finner man to gode boder. Fra hall er det trapp opp til andre etasje.

2. etasje Stuen er meget luftig og romslig og med store vindusflater får man godt lysinnslipp. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Peisovn. Tilkost fra gang og fra kjøkken. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med malte fronter og laminat benkeplate. Heldekkende stålbeslag med kum, utslagsvask og rist. Ventilator med kanal til fruluft. Ingen hvitevarer. Tilkost til kjøkken fra gang og fra stue.

Baderommet har banebelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Av utstyr finner man toalett, servant med underskap, overskap med speil og badekar med blandebatteri. Brytestyrt avtrekksvifte og luftespalte under dør. Varme i gulv. Vindu i våtsone - I følge takstmann er det fuktskader på listverk og karm.

Denne etasjen byr på tre soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med integrert garderobeskap. De to andre soverommene er av grei størrelse hvorav ett byr på integrert garderobeskap. Dobbel terrassedør.

Entré med egen inngang. Videre har man gang med tilkomst til alle rom i etasjen. Fra gangen er det trapp ned til første etasje.

- Nyere elektrisk anlegg med automatsikringer.
- Trykkvann i kobber og plast ved fornying i første etasje.
- Opprinnelige avløpsrør i støpejern og ved fornying i PVC.
- Varmtvannsbeholder fra 2001.

Oppsummert er dette en enebolig som for det meste har standard fra byggeår. Videre har man stor tomt med hage og terrasse med gode solforhold.



Beliggenhet

Eiendommen ligger meget flott til med utsikt til Ulvik sentrum og fjellene bak. En tilbaketrukket beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

Til Ulvik sentrum er det ca. 5 min kjøreavstand.

Brakanes barne og ungdomsskole ligger like ovenfor Ulvik sentrum.

Ulvik er et fantastisk lite sted innerst i Hardangerfjorden med ca. 530 innbyggere. Her finner man trevare- og møbelindustri og 4 hoteller samt dagligvarebutikker og kafé. Jordbruket er preget av frukt- og bær dyrking og sauehold. Med andre ord ligger man i meget rolige omgivelser hvor man lett kan senke skuldrene og slappe.

Kommunale avgifter

Kr. 9 785 pr. år

Inkluderer vann, avløp og feiing. Prisene gjelder 2018.

Arealfordeling pr etasje

Etg. 1: BRA: 70 kvm

Etg. 2: BRA: 76 kvm

Areal

BRA: 146 m²

P-ROM: 124 m²

Oppvarming

Peisovn i stue. Varmekabler på begge bad og i gang/hall i første etasje. Panelovner i flere rom.

Kun varmekilder som var tilstede på visningen følger boligen.

Tomt/Beskaffenhet

1046 kvm. Fri beliggenhet i område med landbruk.

Opparbeidet hage med skifermurer og belegningsstein.

Parkering

Parkering på egen tomt og i felles carport. Deler av carporten står på naboeiendommen. Carporten skal dog deles 50/50 med nabo, selv om tomtegrensen ikke går midt i bygget. Se kart eller ta kontakt med megler for mer info.

Adkomst

Fra Ulvik følg Tyssevikvegen ca. 800 meter. Kjør til høyre skiltet Rondestveit/Idrettsplass/Hjeltnes gartnerskule. Følg veien forbi Idrettsplassen og videre ca. 1 km. Huset vil være på din høyre side. Det vil bli skiltet med visnings-skilt fra Fana Sparebank Eiendom på visningsdagen.

Prisantydning

Kr 1 500 000,-

Reguleringsforhold

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan:

Reguleringsplan for Hjeltnes, Aplabrotet og Tymberneset, vedtatt 10.10.2000 som definerer bruken av eiendommen til boligområde.

Konferer med megler for å se oversikt over reguleringsmessige forhold.

Diverse

Denne eiendom selges fra eiers side i den stand den er ved besiktigelse, jf avhl §3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i avhl. kapittel 3, enn det som følger direkte av §3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap om denne. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre en særlig grundig undersøkelse, helst med bistand fra fagkyndige.

Det gjøres videre oppmerksom på at kommunen ikke har tegninger på huset og at megler derfor ikke kan kontrollere hva som er godkjent bruk av de enkelte rom.

Eventuelle integrerte hvitevarer følger boligen, men for eventuelle oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap er det kun de som har lik front som resten av kjøkkeninnredningen som følger boligen.

Opplysninger om innvendig og utvendig areal er hentet fra takst og er ikke kontrollmålt av megler. Også opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte takst.



Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen.

Byggemåte

Byggegrunn er antatt faste morenemasser. Betong såle og kjellergolv. Betong grunnmur, utvendig og innvendig pusset og malt.

Drenering: Ettermontert knotteplast og antatt samtidig montering av drenerør og tilfylling med drenerende masser. Knotteplast mangler topplist. Fundament og kjellergolv ligger på grunnen uten fuksikring.

Yttervegger i 10 cm isolert, lett bindingsverk, asfaltplater/papp, utlekting og liggende kledning (datidens byggemåte).

Saltak med plassbygde takstoler. Konstruksjonsmåte kaldt luftet loft. Informasjon er tatt fra tilstandsrapport av Stein Oddvar Hanto.

Vann, vei og kloakk

Offentlig.

Forsikring

Selger er Hordaland Fylkeskommune. Selger har ikke bebodd den eiendom som selges og har begrenset kunnskap om dens tilstand. Av den årsak kan det foreligge feil og mangler som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor forut for inngivelse av bud til en særlig grundig undersøkelse, helst med bistand fra fagkyndige.

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring og har som følge av ovenstående ikke fullt ut egenerklærings skjema vedrørende eiendommens tilstand.

Kjøper har anledning til å kjøpe boligkjøperforsikring.

Eiendommen er forsikret. Kjøper må tegne bygningsforsikring fra overtakelse.

Takst

Utført av : Stein Oddvar Hanto

Takstdato : 13.12.2017

Vedlegg til salgsoppgaven

Takst og situasjonskart.

Tinglyste bestemmelser

1965/575-5/52 Festekontrakt - vilkår

28.05.1965

Huseier/tomtefester Hordaland fylkeskommune har gjort avtale med grunneier/bortfester Kristofer F. Hjeltnes om å innløse festetomt, og festeforholdet vil bli slettet i grunnboken. Eiendommen vil bli lagt ut for salg i det åpne markedet uten festeforhold, og kjøper vil bli eier av både bygning og grunn.

Det vil bli tinglyst en veirett på denne eiendommen for bnr. 5 som vil bli tatt inn i skjøte ved salg av eiendommen.

Ligningsverdi

For boligen du bor i blir ligningsverdien satt til 25 prosent av antatt markedsverdi. For alle andre boliger du eier (sekundærboliger) skal ligningsverdien settes til 80 prosent av den antatte markedsverdien.

Ligningsverdi som primærbolig kr. 396 761,- per 26.08.2018

Ligningsverdi som sekundærbolig kr. 1 428 340,- per 26.08.2018

Info hentet fra skattetaten.no.

Kjøpesum og omkostninger betales 2 virkedager før overtakelse

Ferdigattest

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Godkjent garasje datert 23.09.1988.



Prisantydning/omkostninger

1 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,-))

11 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest)

525,- (Tingl.gebyr obligasjon)

525,- (Tingl.gebyr skjøte)

52 622,- (Omkostninger totalt)

1 552 622,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Meglers vederlag

Provisjon : 2,00%

45 000 Minimum

Eksklusiv mva

Tilretteleggingsgebyr kr. 10.500,-

Innesteåelsesgebyr kr. 3.000,-

Oppgjørshonorar kr. 5.000,-

Eiendomsmeglerfullmektig

Caroline Norheim Johansen

91 79 16 87

cnj@fsb.no

Ansvarlig megler

Per Christian Lønning

Jurist

Fana Sparebank Eiendom AS

Postboks 10, Nesttun,

5852 Bergen

Org.nr. 958499558

Prod. dato: 29.08.2018 kl. 15:55

NABOLAGSPROFIL

HJELTNESVEGEN 166,
5730 ULVIK



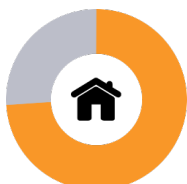
Ulvik

Vurdert av 13 lokalkjente



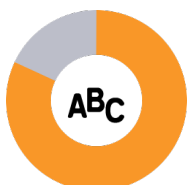
Opplevd trygghet: 8,7/10

★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,4/10

★ Godt vennskap ★



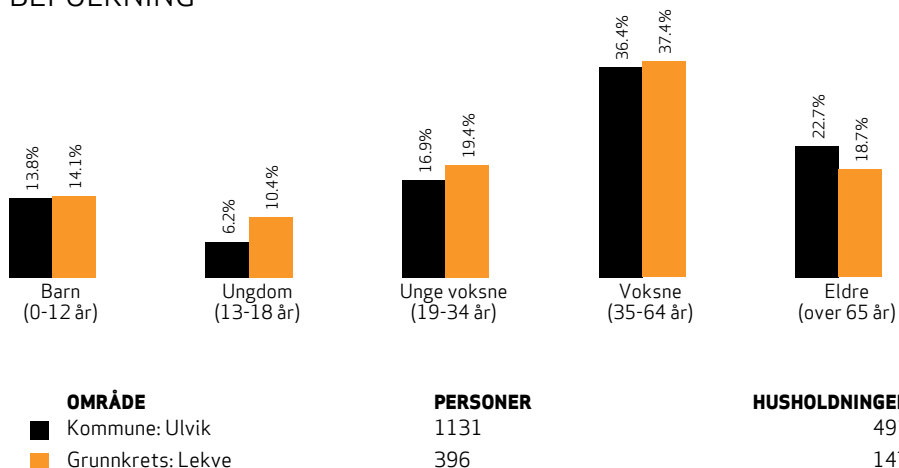
Kvalitet på skolene: 8,2/10

★ Veldig bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
BRAKANES SKULE	1-10 KL	10 KL	167	4.4 km
HJELTNES GARTNARSKULE	-	5 KL	66	0.3 km
ULVIK BARNEHAGE	0-5 ÅR	5 AVD	80	1.8 km

BEFOLKNING



TRANSPORT

Øvre Hjeltnes 0 km

SPORT

Holmen idrettsanlegg 1 km

Brakanes (skule) aktivitetsanlegg 4.6 km

Ulvik treningssenter 3.9 km

Aktiv Kropp 26.5 km

VARER/TJENESTER

Coop Marked Ulvik 4 km

Coop Marked Granvin 26.7 km

Joker Ulvik 4.1 km

Coop Marked Ulvik 4 km

Ulvik bensin og service 4.1 km

SPESELT ANBEFALT FOR

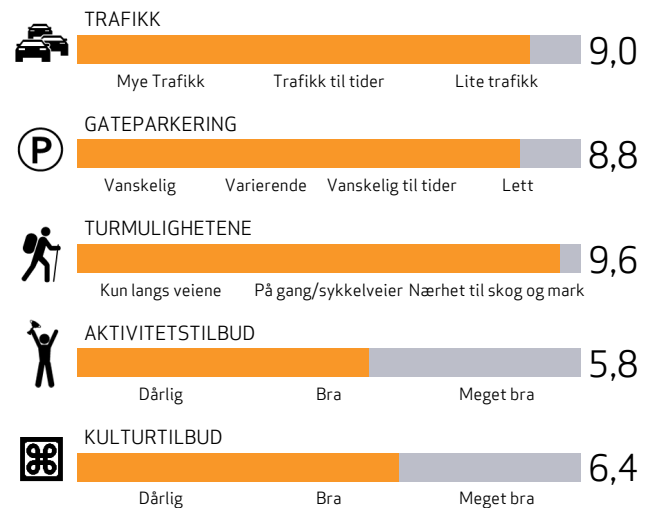
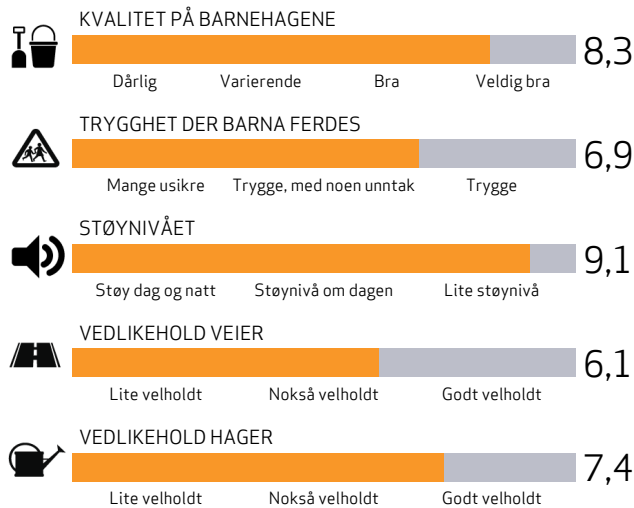


Familier med barn
Eldre
Etablerere

Ulvik ligger ved fjordarmen Ulvikafjorden, som strekker seg fra Bagnsfjorden og Hardangerfjorden lenger ute. Tettstedet kalles både Ulvik og Brakanes, men det korrekte navnet på sentrum er Brakanes. Her er trevareindustri og møbelindustri i stor skala, og hele fire hoteller. Jordbruket er hovedsaklig preget av dyrking av frukt, bær og sauehold. Riksveg 7 Hardangervidda, Riksveg 13 og Bergensbanen går gjennom Ulvik. Det er flere bygder, blant annet Osa og Hjeltnes i kommunen.

ULVIK

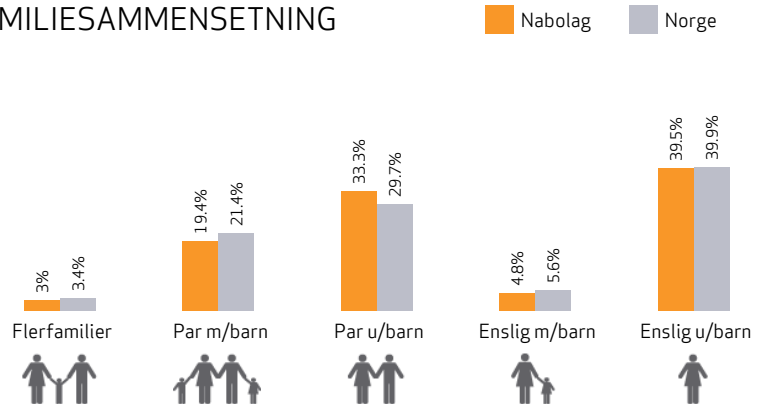
★ Vurdert av 13 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

- 35% er gift
- 35% er barnefamilier
- 26% har høyskoleutdanning
- 41% har inntekt over 300.000
- 78% eier sin egen bolig
- 8% eier hytte
- 54% har bolig på over 120 kvm
- 98% bor i enebolig
- 90% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING

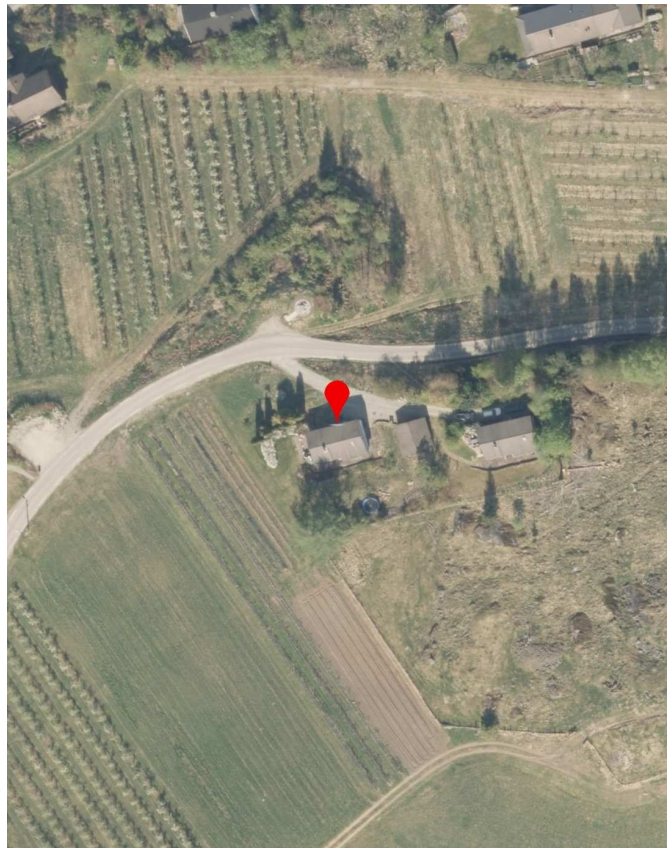
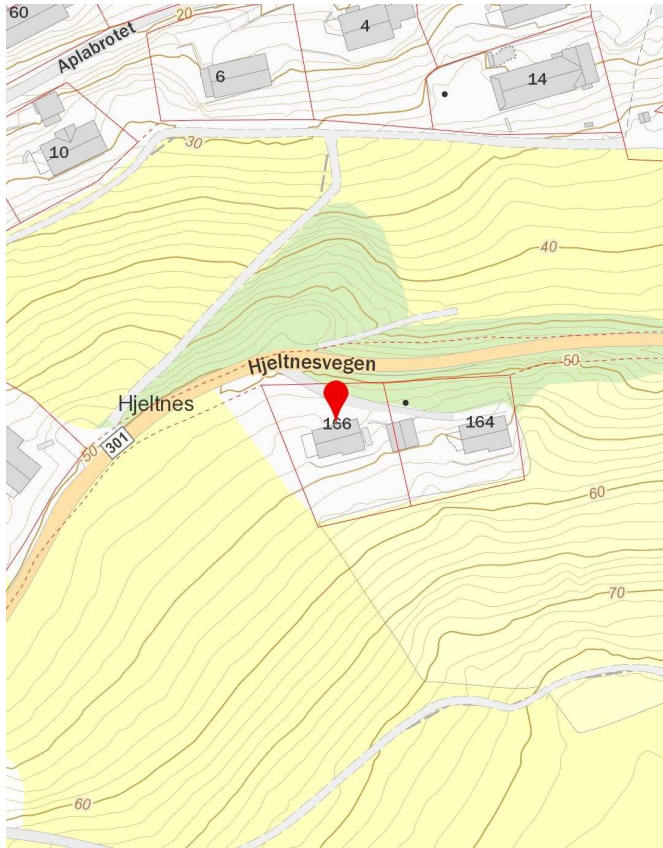


LIVSSTIL

(Lekve grunnkrets)

- | | |
|-------------------|--|
| Aktiviteter: | Film, båtliv, hage, fotturer |
| Interesser: | Country, interiør, miljøvern, lokalpolitikk |
| Radio & TV-varer: | Interiørprogrammer, lokalnyheter, hestesport, vintersport, økonomi |
| Lesevaner: | Friluftsbilder, livsstilsblader, rubrikk på nett |
| Forbruk: | Motor og IT |
| Ferievaner: | Fornøylesparker, bussferie, bilferie, campingferie, cruise |
| Bilmerker: | Volkswagen, Toyota, Subaru, Nissan, Ford |

Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Livsstilsbeskrivelsene er levert av InsightOne som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(tm)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om holdninger, forbruk, medievaner osv. Eiendomsprofil AS eller Fana Sparebank Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: InsightOne, SSB 2016, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Fana Sparebank Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.
 Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Hjeltnesvegen 166, gatenr 1037

5730 ULVIK
Gnr. 43 Bnr. 6
1233 ULVIK kommune

Byggeår 1965

Benevnelse

Enebolig

Tomteareal

BRA

146 m²

1 046 m²

Markedsverdi

Kr. 1 500 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 412 704
Befaringsdato 27.04.2017
Rapportdato 13.12.2017

Rapportansvarlig Vossatakst Hanto AS
Takstingeniør: Stein Oddvar Hanto
Skulestadvegen 126, 5710 SKULESTADMO
Tlf.: 911 79 789
E-post: post@vossatakst.no

VOS2A takst
www.vossatakst.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjoner.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskeren Bygghovforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av byggningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte byggningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en byggningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en byggningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Dette er en oppdatering av takstrappport datert 29.05.2017. Det er ikke gjennomført ny befaring.

Huseier / tomtefester Hordaland Fylkeskommune og tomteeier/bortfester Kristofer F. Hjeltnes har gjort avtale om at eiendommen skal legges ut for åpent og fritt salg. Forholdet festetomt skal slettes ved salg og eiendommen skal derfor markedsføres som eiet tomt.

Takstrappporten skrives med slik forutsetning.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig Takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med NITO Takst sine instruksjoner og skjematurl. Opplysninger om byggeteknisk standard og utførelse er basert på visuell befaring av overflater og konstruksjoner, rekvirent sine opplysninger, antatt normal utførelsesstandard og byggeskikk fra byggeår eller spesielt fremlagte bygningsbeskrivelser.

Utvendig befaring blir normalt utført fra bakkenivå.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Eiendommen var på denne dagen umøblert og ubebodd.

Dersom en takstrappport er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrappporten eller finner den uklarl, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Hjeltnesvegen 166, gatenr 1037						
Postnr./sted	5730 ULVIK						
Kommune	1233 ULVIK	Gnr	43	Bnr	6	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Kristofer F. Hjeltnes – hjemmel til grunn. Hordaland fylkeskommune – hjemmel til feste.						
Rekvirent	Hordaland Fylkeskommune - Egedomsavdelinga						
Befaringsdato	27.04.2017						
Tilstede / opplysninger gitt av	Steinar Ljones og Stein Oddvar Hanto						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1965	

Dokumentkontroll

Takstrappport datert 29.05.2017.

Festekontrakt 16.03.1965

Matrikelopplysninger fra Ambita AS pr. dato 22.03.2017

Utskrift www.fonnakart.no datert 26.04.2017

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det er ikke framlagt egenerklæring. Utleiebolig.

Andre opplysninger

Byggeår settes til 1965 basert på opplysninger i festekontrakt og grunnbok.

Fra rekvirent:

Hordaland fylkeskommune har gjort avtale med grunneier om å innløse festetomten. Dette vil skje i forbindelse med salg av eiendommen, og festeforholdet vil bli slettet i grunnboken. Eiendommen vil bli lagt ut for salg i det åpne markedet uten festeforhold, og kjøper vil bli eier av både bygning og grunn.

Felles carport mellom boligene verdisettes pr dato til kr. 120.000 samlet. Fordelt på Bygg B kr. 60.000 pr halvdel.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Enebolig oppført ca år 1965. Over 2 plan. Bygningen har i hovedsak opprinnelige ytterkonstruksjoner. El.installasjonen er fornyet og det er fornyet inntak for vann og avløp. Noen golv i sokkeletasjen er hogd opp og fornyet. Nyere bad i sokkel. Det er fuktopptrekk i såle/grunnmur.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Sokkel	82	70	48	22	Hall, 2 soverom, bad/toalett, vaskerom	2 boder, gang
Hovedplan	83	76	76	0	Gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad/toalett	
Sum	165	146	124	22		
Sum alle bygninger	165	146	124	22		

Kommentarer til arealberegningen

Soverom i bakkjeller er opprinnelig bod men endret bruk til soverom.
Gang til boder er regnet som S-rom.

Felles carport i tomtegrense har golvflate 38 m². Takhøgde 2,4 m og innkjøringshøgde 2,24 m. Åpen carport arealregnes ikke som BRA.

Kommentarer til planløsningen

Hovedinngang på hovedplanet. Utgang fra stue til treterrasse på terreng.
Bratt repostrapp mellom etasjene.
Egen inngang i sokkel.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Særeie	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt rein iflg. kommuneplan for arealbruk.
Rapportansvarlig har for denne rapporten ikke foretatt undersøkelser i kommunalt byggesaksarkiv.

Tilstandsrapport for bolig

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Huseier/tomtefester Hordaland fylkeskommune har gjort avtale med grunneier/bortfester Kristofer F. Hjeltnes om å innløse festetomt, og festeforholdet vil bli slettet i grunnboken. Eiendommen vil bli lagt ut for salg i det åpne markedet uten festeforhold, og kjøper vil bli eier av både bygning og grunn.

Elektronisk utskrift av Grunnbok vedlegges uten kommentarer.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 046 m ²	Type tomt	Festet		
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift		Bortfesteres navn	Kristofer F. Hjeltnes – hjemmel til grunn. Hordaland fylkeskommune – hjemmel til feste.

Beskrivelse

Fri beliggenhet i område med landbruk. Sol og utsikt. Opparbeidet hage med skifermurer og belegningsstein.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Opplyst av vann og avløp inn til bygningen er fornyet. Parkering på egen tomt og i felles carport.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 833 276
	Verdireduksjon	30% - Kr.	849 983
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 983 293
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	75 000
	Verdireduksjon	20% - Kr.	15 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	60 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 043 293
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	600 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 643 000

Markedsanalyse

Teknisk verdi fremkommer ved kalkulerte byggekostnader og med fradrag for slitasje, elde, tidsmessighet og evt. gjenstående arbeider.

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeidning av uteområder og hage.

Eiendommen skal selges med eiende tomt.

I dagens marked vil eiendommen har en normalt markedsverdi 1,5 mill ved eiet tomt. Råtomtverdi ansettes til kr. 500.000 og opparbeidelse av tomt kr. 100.000.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 1 500 000,-



NITO Takst
– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport for bolig

Sted og dato

Skulestadmo, 13.12.2017

Stein Oddvar Hanto





Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Byggegrunn er antatt faste morenemasser.
Betong såle og kjellergolv.

Vurdering

Såle og kjellergolv har ikke fuktsikring mot grunnen (datidens byggemåte).
Mulig at fornyede kjellergolv har plast mot grunnen (rom for rom).

TG 2: for fuktopptrekk.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Betong grunnmur, utvendig og innvendig pusset og malt.
Lyskasse for kjellervindu under treterrasse.

Vurdering

TG 2: for avflassing av puss/maling pga. fuktopptrekk fra grunnen.

Tiltak / konsekvens

Fuktopptrekk er kapillært og vanskelig å stoppe for en slik konstruksjon.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ettermontert knotteplast og antatt samtidig montering av drenerør og tilfylling med drenerende masser.
Knotteplast mangler topplis.
Fundament og kjellergolv ligger på grunnen uten fuktsikring.

Vurdering

Opptrekk av fukt fra grunnen i grunnmur/såle, kjellergolv og delevegger i betong.

Tiltak / konsekvens

Tilstandsgrad settes for fuktopptrekk fra grunnen.

Levetid

Generelt:

I henhold til NBI 700.320 er levetid for dreneringssystem med drenerledninger fra 20 til 60 år.
Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte drenerledning ved å grave opp rundt grunnmur.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger i 10 cm isolert, lett bindingsverk, asfaltplater/papp, utlekting og liggende kledning (datidens byggemåte).
Tett list bak nederste kledningbord hindrer effektiv utlufting.
Felt under stuevinduer har plater som kan være eternitt med innhold av asbest.

Vurdering

Tilstandsgrad er satt grunnet alder og vedlikeholdsbehov.



Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Konstruksjon og materialer fra byggeår.

Kledning er værslitt og bør på sikt skiftes. Ved slikt tiltak vil det være aktuelt å tilleggisolere utvendig med 5 cm og vinduer kan skiftes samtidig.

Ved riving av asbestholdig materiale skal en sikre seg med egnet verneutstyr.

Levetid

NBI uttrykker ikke absolutt levetid for en slik bygningsdel, men angir intervall for vedlikehold av ytterkledningen.

I henhold til NBI 700.320 ligger vedlikeholdsintervallet for maling 6 til 12 år, for dekkbeis 4 til 8 år, og for beis 2 til 4 år.

Intervall på utskiftning av panel er 40 til 60 år.

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Trekarmen med 2-lags isolerglass fra byggeår. Vindu på bad og vaskerom i sokkel er fornyet men står ubehandlet ute.

Knust glass i verandadør. Verandadør mangler list på overkarm.

Inngangsdører er fornyet. Hvite, formfrest og med glassfelt. Avflasket maling på vannstokk kjellerdør.

Innerdører er furu fylling og glatte finert.

Vurdering

Tilstandsgrad settes for vinduer som ikke er fornyet.

Tiltak / konsekvens

Norske isolerglassruter produsert i perioden 1965-1975 og importerte ruter produsert fram til 1980, kan inneholde PCB i forseglingslimet rundt glasset. PCB-ruter er fortsatt lovlige å ha i bruk, men de skal merkes som PCB-holdige. Det er forbudt å gjenbruke eller omsette PCB-holdige isolerglassruter. Når slike ruter tas ut av bygget, må de leveres som farlig avfall. Det er anslått at det gjenstår litt under 500 000 PCB-ruter i Norge. PCB-isolerruter skal leveres inn i den landsdekkende ordningen Ruteretur (www.ruteretur.no)

Levetid

Levetidsbetraktninger fra NBI 700.320:

Trevinduer 20-60 år.

Innvendige tredører 30-50 år.

Utvendige tredører 20-40 år

Takkonstruksjon

TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak med plassbygde takstoler. Konstruksjonsmåte kaldt luftet loft.

Isolasjon ligger opp mot undertak, uten luftespalte. Det er ikke luftespalte i raft (overgang vegg/tak).

Vurdering

TG 2: for svak/manglende lufting av loftet.

Tiltak / konsekvens

Mangelfull utlufting på kalde loft kan forårsake fukt og soppdannelse, særlig ved raft.



Tilstandsrapport for bolig

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Rupanel, papp, opplekting og tekking med betongtakstein. Gavlstien går ut over vindskier.
Litt mose på tekkingen.
Vindski vest mangler maling/beis.

Vurdering

Antatt at taktekkingen er skiftet.

Tiltak / konsekvens

Mose vil redusere levetiden på taktekkingen.

Levetid

Betongtakstein har levetid 30 - 60 år før omlegging.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Metall takrenner og nedløp. Plast nedløpsrør i sokkel. Nedløp er ført til rør i grunnen.
Fastmontert feierstige.

Vurdering

Antatt at takrenner er fornyet.

Levetid

Takrenner/nedløp i metall har levetid 25 til 35 år.
Beslag i metall har normal levetid 25 til 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Belegningsstein trapp i terreng.
Treterrasse utom stue.
Betong inngangstrapp.

Tiltak / konsekvens

Impregnerte terrassebord kan trenge olje/beis.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Teglsteinspipe med lufteløp. Skiferhelle på topp. Feiing fra tak med fastmontert feierstige. Sotluke i kjellerbod.
Vedovn på stue.

Vurdering

Generelt:

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstiller gjeldende krav. Selv om pipe, ildsted og feieluke er bygd etter datidens utførelse, er det dagens krav som legges til grunn. For kontroll av piper og ildsteder henvises til det lokale brann og feiervesen.

Denne takstingeniøren har ikke spesiell fagkompetanse for piper og ildsteder og tilstandsgrad er derfor ikke valgt.



Tilstandsrapport for bolig

Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, antatt med noe isolasjon (datidens byggemåte).

Vurdering

Ingen skjevheter av betydning er notert.

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Flere rom i sokkeletasjen er innvendig utført og isolert. Denne konstruksjonen er i dag å regne for risikokonstruksjon. Ved utlekting av vegger innvendig vil det være vanskelig å oppdage fuktinntrenging på et tidlig tidspunkt. I dag isoleres grunnmur på utsiden.

Vurdering

Tilstandsgrad settes på generelt grunnlag for alder og risikokonstruksjon.

Tiltak / konsekvens

Det påvises fuktopptrekk i såle/grunnmur. Kombinert med innforede vegger gjør dette at forholdet bør overvåkes.

Bad - sokkel

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Rommet er fornyet med ny betong med termostatstyrte varmekabler.
Banebelegg på gulv og våtromsplater på vegger.
Dusj i hjørne, golvmontert toalett og servant.
Avtrekksvifte på yttervegg men det mangler luftespalte under dør.

Vurdering

TG 2: for manglende luftespalte for tilluft.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har banebelegg på våtrom levetid 15 til 35 år.
Våtromsplater har levetid 10 til 20 år.

Bad - hovedplan

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Påstøp med termostatstyrte varmekabler.
Banebelegg på gulv og våtromsplater på vegger.
Golvmontert toalett og servant. Badekar med dusjarmatur.
Vindu i våtsone og fuktskader på listverk og karm.
Bryterstyrt avtrekksvifte og luftespalte under dør.

Vurdering

TG 2: settes for vindu i våtsone og alder.



Tilstandsrapport for bolig

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har banebelegg på våtrom levetid 15 til 35 år.
Våtromsplater har levetid 10 til 20 år.

Vaskerom

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Rommet har ny påstøp og banebelegg uten oppbrett på vegg. Golvsluk.
Malt puss på vegger. Fuktopptrekk nederst.
Stål vaskekum, varmtvannsbereder og trykkpumpe med trykktank.
Rommet mangler ventilasjon.

Vurdering

Tilstandsgrad settes for manglende oppbrett på belegg samt manglende ventilasjon.

Tiltak / konsekvens

Generelt anbefales fuktstyrt avtrekksvifte på våtrom.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har banebelegg på våtrom levetid 15 til 35 år.

Kjøkken

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Innredning fra byggeår med malte fronter og laminat benkeplater. Heldekkede stålbeslag med kum, utslagsvask og rist.
Ventilator med kanal til friluft.

Vurdering

Tilstandsgrad er satt grunnet alder og slitasje.

Tiltak / konsekvens

Innredning kan skiftes ut.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Golv har banebelegg, betong og tregolv samt laminat. Golv i soverom/bod bakkjeller har risiko for fukt under laminat.
Vegger har malt puss, våtromsplater, panel, malt panel og malte plater.
Himlinger har malte plater og panel.
Hjørne/himling over vindu i soverom/bod i bakkjeller, har fuktmerker i panel. Mulig dette kan være tidligere lekkasje fra bad over?

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Åpen respostrapp mellom etasjene. Bratt.
Uisolert loftsluke med skyvestige.

Tiltak / konsekvens

Loftsluke kan skiftes til isolert og med pakninger for å unngå lekkasje av fuktig inneluft og varmetap.



Tilstandsrapport for bolig

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brensel tank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Trykkvann i kobber og plast ved fornying i sokkeletasjen. Utekran ved vaskerom.
Opprinnelige avløpsrør i støpejern og ved fornying i PVC.
Varmtvannsbeholder på 198 liter og med produksjonsår 2001. Plassert på vaskerom.
Trykkvannspumpe og trykktank.

Vurdering

Tilstandsgrad er ikke satt da Takstingeniøren ikke har nødvendig fagkompetanse innen vvs.

Levetid

Fra NBI 700.330:
Kobberrør for vann har en levetid mellom 15 til 50 år.
Plastrør PEX for vann har en levetid mellom 25 til 75 år med anbefalt brukstid 50 år.
Armaturer og ventiler har kortere levetid.
Varmtvannsbeholder i rustfritt stål har 15 til 30 års teknisk levetid.
Avløpsrør i PVC har levetid 25 til 50 år.
Soilrør (støpejern sentrifugalstøpte MA-jern) har teknisk levetid 25–100 år og anbefalt brukstid 40 - 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Fornytt installasjon.
Inntak i luftstrek med inntaksikringer på møneloft og el.tavle plassert i gang på hovedplanet. Automatsikringer, overbelastningsvern og jordfeilbryter.
Varmekabler på begge bad og i gang/hall sokkel. Ellers panelovner.

Vurdering

Generelt: Ved utførte installasjonsarbeider etter 01.01.1999 skal det foreligge samsvarserklæring fra autorisert installatør. Det anbefales regelmessig kontroll utført av autorisert installatør.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Røykvarslere på batteri og håndslukkeapparat.

Vurdering

Utstyr er ikke funksjonsprøvet og tilstandsgrad settes ikke.

Terrengforhold

TG 1

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Fallforhold ved grunnmur vurderes som tilfredsstillende.

Carport

TG 1

Beskrivelse

Byggegrunn er antatt faste morenemasser.
Betong såle/fundament. Belegningsstein på golv.
Lettklinker blokk som grunnmur. Knotteplast uten topplist.
Plassbygde sperr med hanebjelker. Golv på loft for lagring. Labank luke i gavlvegg.
Liggende kledning i mønegavler.
Undertak av plater og tekking med betongtakstein. Gavlstien går ut over vindskier.
Metall takrenner og utkast til terreng.
Innlagt strøm.



Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Tilstandsvurderes på generell basis.



1:500

13.06.2018



Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Fritidsbusetnad - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Grøntstruktur - noverande
- Naturområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift

- LNFR-areal - noverande
- LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygn
- LNFR-areal, spreidde bustader - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §1)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - nover

Kommuneplan-Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Heqspenningsanlegg (inkl heqspentkabler)
- Anqitt omsynsone - omsyn landbruk
- Anqithensynsone - omsyn landskap
- Bandleiqing etter lov om naturvern - noverande
- Bandleiqing etter lov om kulturminne - noverande
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

- Faresonegrense
- Anqitt omsynsgrense
- Bandleiqingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Samleveg - noverande
- Tilkomstveg - noverande
- Gata-/sykkelveg - framtidig
- Farled - noverande
- Motorferdsel i utmark - noverande
- Påskrift arealformål/arealbruk
- Påskrift areal

Kyst

- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg
- Skjær

Innsjøer og vassdrag

- Innsjøkant
- Regulert innsjøkant
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk kant usikker
- Elv/Bekk kant
- Kanal/Greft usikker
- Kanal/Greft

VEG

- Ytterkant fortau på bro
- Ytterkant fortau
- Fortauskant på bro
- Fortauskant
- Annet vegareal på bro
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Parkeringsplass kant
- Autovern på bro
- Autovern
- Ferist
- Vegdekkekant på bro
- Vegdekkekant
- Gata/Sykkelveg kant i undergang
- Gata/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Gangfeltavgrensing
- Traktor/Kjerreveg kant på bro
- Traktor/Kjerreveg kant
- Veggreft åpen
- Vegbom

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygging kant
- Trapp inntil bygging, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Menelinje
- Låvebru

Arealressurs

- Fulldyrket jord
- Overflatedyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innamarksbeite
- Skoa
- Skoa
- Åpen fastmark

Høydeinformasjon

- Høydetall på tellekurve
- Terrennpunkt tekst

Eiendomsinformasjon

- Gårds- og bruksnummer

Stedsnavn og andre tekst

- Navn på kyst, liten skrift
- Navn på vann, liten skrift
- Navn på landobjekt i vann, høyrehellende
- Navn på gårder
- Navn på hus, hytte, seter
- Navn på samferdsel
- Navn på samferdsel
- Vegnummer

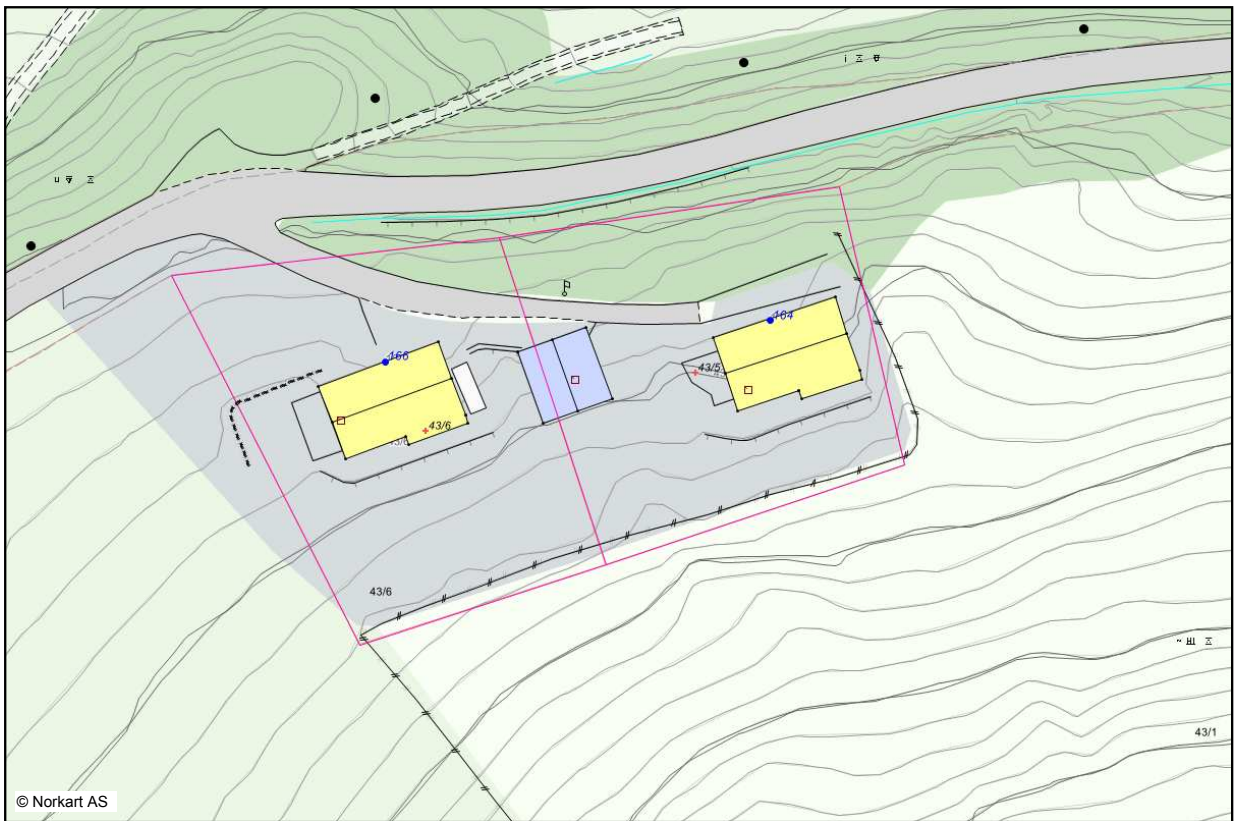
Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Feste grunn
- Feste grunn
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punkt feste
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenevaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense <= 200 cm
- Grense <= 500 cm
- Grense >= 500 cm



1:500

13.06.2018



Høydeinformasjon

- Høydetall på tellekurve
 Høydekurve 5m
 Høydekurve 1m
 Foresikningskurve 5m
 Foresikningskurve 1m
 Terrepunkt tekst
 Terrepunkt
 Toppunkt
 Foresikningspunkt

Kyst

- Havflate
 Kystkontur
 Kystkontur tekniske anlegg
 Skjær

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
 Innsjøkant
 Regulert innsjøkant
 Elv/Bekk
 Elv/Bekk usikker
 Elv/Bekk kant usikker
 Elv/Bekk kant
 Kanal/Greft usikker
 Kanal/Greft
 Isbre

Traktorveg/Sti

- Traktor/Kjerreveg midt på bro
 Traktor/Kjerreveg midt
 Sti

VEG

- Veg bru
 Veg
 Ytterkant fortau
 Fortauskant
 Annet vegareal på bro
 Annet vegareal
 Avgrensning mot annet vegareal
 Avgrensning mot avkjørsel
 Gang/Sykelveg
 Parkeringsplass kant
 Autovern på bro
 Autovern
 Ferist
 Vegdekkekant på bro
 Vegdekkekant
 Gang/Sykelveg kant
 Gangvegkant
 Traktor/Kjerreveg kant på bro
 Traktor/Kjerreveg kant
 Veggreft åpen

Matrikkel Bygning

- Bygning, Bolkubvåg
 Bygning, Bolkubvåg
 Bygning, Bolkubvåg
 Bygning, Fritidsvåg
 Bygning, Fritidsvåg
 Bygning, Andre bygning
 Bygning, Andre bygning
 Bygning, Andre bygning
 Bygning, Andre bygning
 Bygning, Andre bygning
 Bygning, Andre bygning
 Bygning, Rammetill.
 Bygning, Iqansettinastill.
 Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
 Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

- Bygningsdelelinje
 Grunnmur
 Taksprang Bunn
 Takrist
 Takoverbygning
 Takoverbygning kant
 Trapp inntil bygning, kant
 Veranda
 Bygningslinje
 Taksprang
 Menelinje
 Låvebru

VEG

- Stikkrenne
 Bygningsmessige anlegg
 Annet gjerde
 Grunnriis/Hjelpelinje
 Dam
 Dam kant
 Flaggstano
 Flytebygning
 Flytebygning kant
 Molo
 Molo kant
 Frittstående trapp
 Frittstående trapp kant
 Idrettsanlegg
 Kai/Brygge
 Kai/Brygge kant
 Frittstående mur
 Lodrett forstetningsmur
 Skrå forstetningsmur avgrensning
 Rengate
 Silo
 Silo kant
 Slipp/Krananng
 Steingjerde
 Tank
 Tank kant
 Tårn kant
 Veg frittstående
 Voll, støvskjerm
 Bru
 Bruavgrensning
 Tunnelportal

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygning
 Godkj. Tilbygning
 Godkj. Tiltak
 Uspes. Tiltak
 Omriss Tiltak
 Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
 Godkj. Tiltak
 Uspes. Tiltak

Bud

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

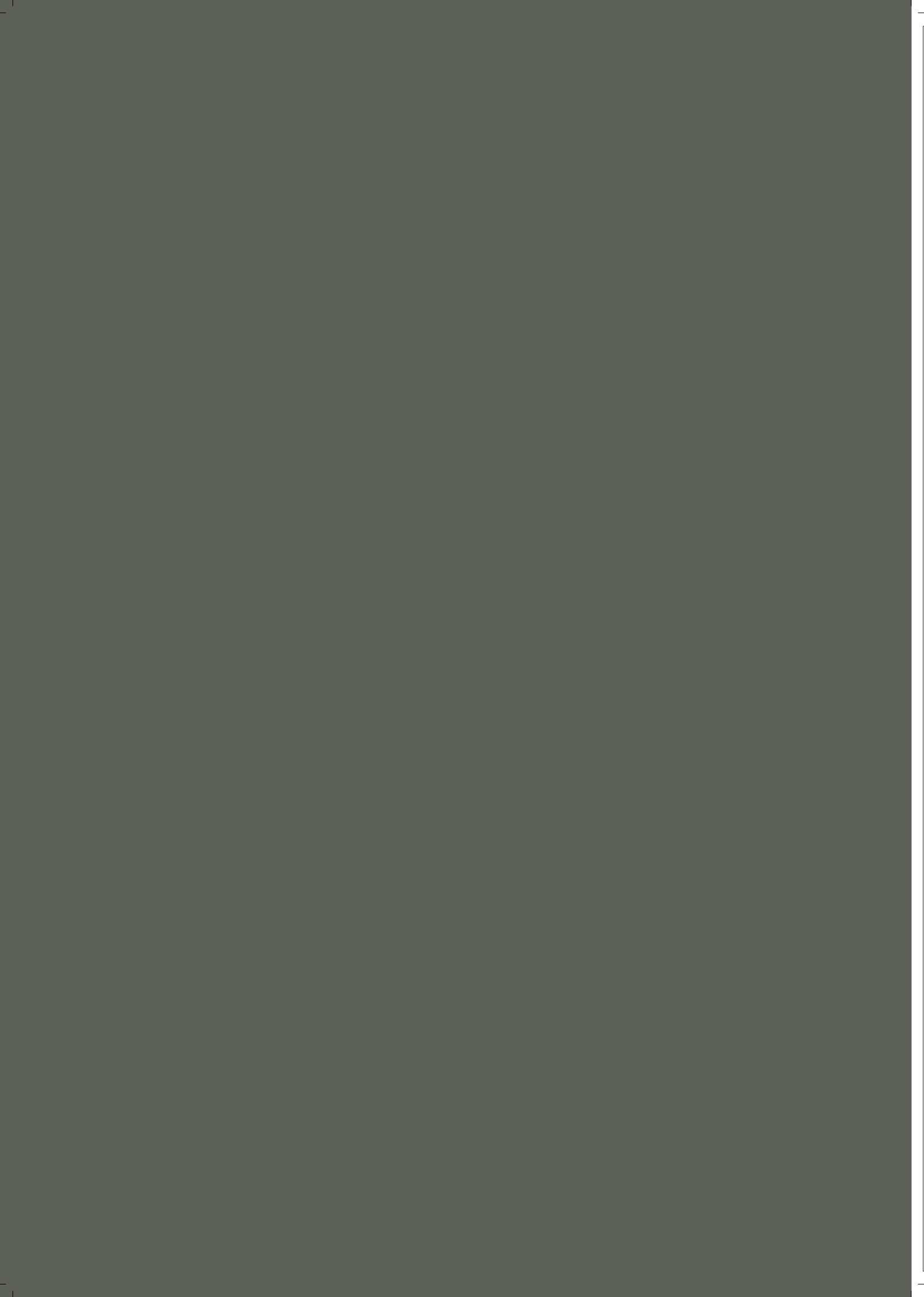
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. (Fana Sparebank Eiendom kan ikke ta ansvar for mulige forsinkelser knyttet til SMS-bud.)
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Budskjema

Har du BankID anbefaler vi å by via www.tryggbudgivning.no
Ønsker du å bruke dette skjema, husk kopi av legitimasjon.

For eiendommen: 1180252

Adresse: Hjeltnesvegen 166
Postnr./sted: 5730 Ulvik

Gnr.: 43 Bnr.: 6 Snr.:

Budgiver 1

Navn
Adresse
Postnr./sted
Personnr. (11 siffer)
Telefon
E-post
Underskrift/sted/dato

Budgiver 2

Navn
Adresse
Postnr./sted
Personnr. (11 siffer)
Telefon
E-post
Underskrift/sted/dato

Jeg/vi er oppmerksom på at aksept av ovennevnte bud samt senere forhøyelse gjelder som foreløpig kontrakt inntil spesiell og mer detaljert kontrakt er utferdiget. Eiendommen er besiktiget av undertegnede.

Budets størrelse

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett)

Ønsket overtakelsesdato

Ønsker tilbud om finansiering fra Fana Sparebank

Ja Nei

Eventuelle forbehold:

Finansiering:

Anslår egenkapital til kr: _____

Låneinstitusjon: _____

Kontaktperson: _____

Telefon: _____

Kopi av legitimasjon
for budgivere

Kopi av legitimasjon
for budgivere



www.fanasparebankeiendom.no

Telefon 915 03411 | Nesttun | Sentrum | Åsane | Straume
eiendom@fanasporebank.no