



## Hjeltnesvegen 164

Ulvik/Hjeltnes - Enebolig med stor tomt, gode solforhold, utsikt. Egen inngang til underetasje.



Fana Sparebank  
Eiendom



## Innhold:

Nøkkelfinfo  
Side 4

Om boligen  
Side 20

Nabolagsprofil  
Side 24

Takst  
Side 27

Plankart  
Side 39

Situasjonsplan  
Side 41

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

Ulvik/Hjeltnes - Eiendommen ligger flott til like utenfor Ulvik sentrum på en topp med fantastisk utsikt og gode solforhold. Eneboligen går over to plan med egen inngang til underetasjen.

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**

1180251

**Betegnelse**

Gnr 43, Bnr 5

**Eier**

Hordaland Fylkeskommune

**Adresse**

Hjeltnesvegen 164 5730 Ulvik

**BRA/P-ROM**

146/124 kvm

**Antall soverom\*\*\***

5

**Eierform**

Selveier

**Boligtype**

Enebolig

**Byggeår**

1965

**Energimerke**

Selger har ikke energimerket boligen.

**Tomt**

996 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 ytterlige opplysninger : Se nærmere beskrivelse i prospektet.

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





## **Velkommen til Hjeltnesvegen 164**

Presentert av Caroline N. Johansen ved Fana Sparebank Eiendom

















## Stue

Stuen er stor og romslig. Med store vindusflater får man rikelig med naturlig lysinnslipp samtidig som det gjør rommet luftig. Fra stuen er det utgang til terrasse og videre til hage.









Peisovn i stuen.







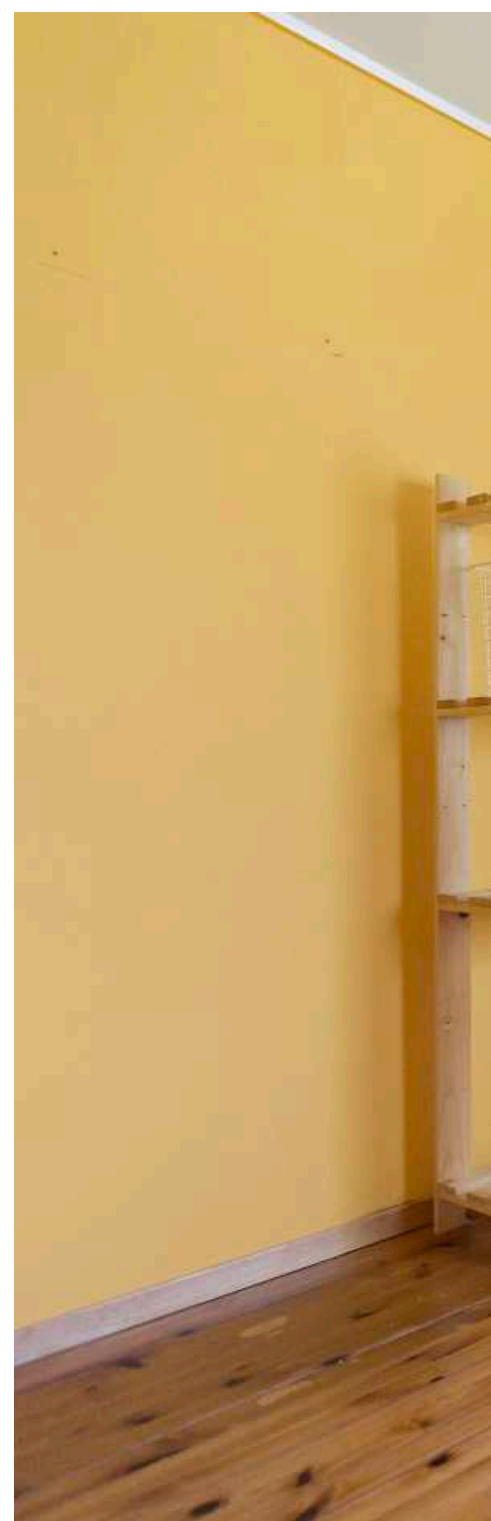
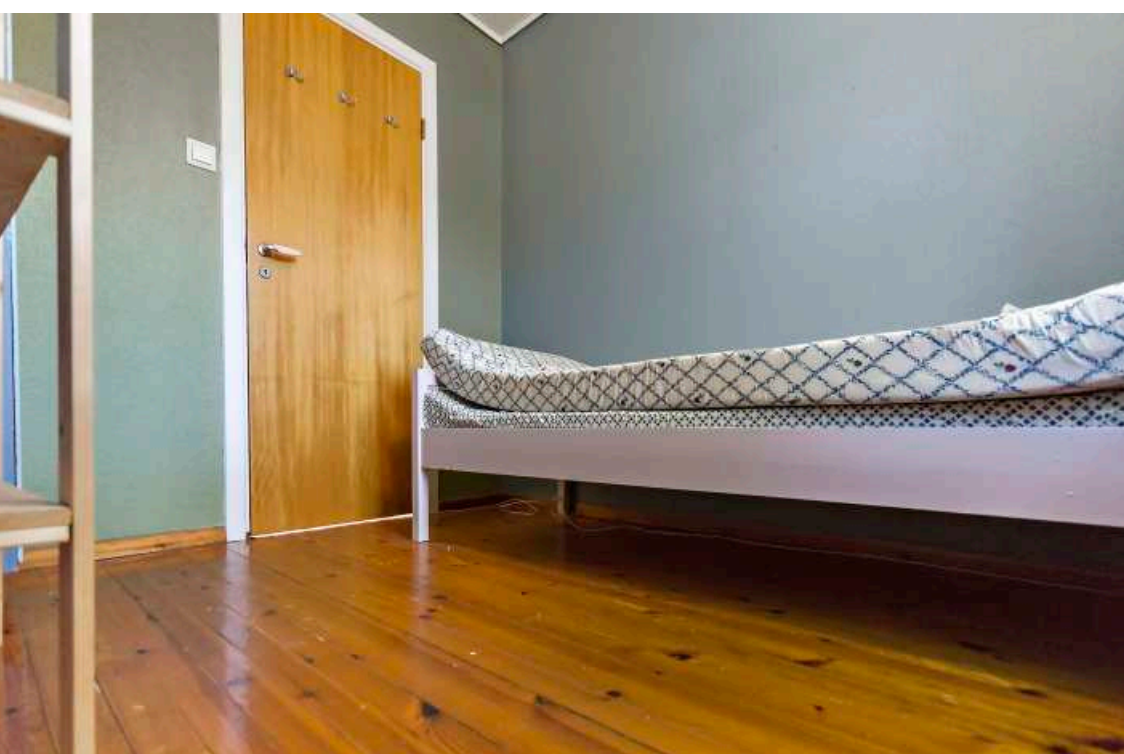


## Kjøkken

Delvis åpen løsning mellom kjøkken og stue.

Kjøkkenet har hvite fronter og laminat benkeplate. Nisje for komfyr og ventilator over. Dobbel vaskecum av stål. Ingen hvitevarer.





## Soverom

2. etasje byr på tre soverom av ulike størrelser.

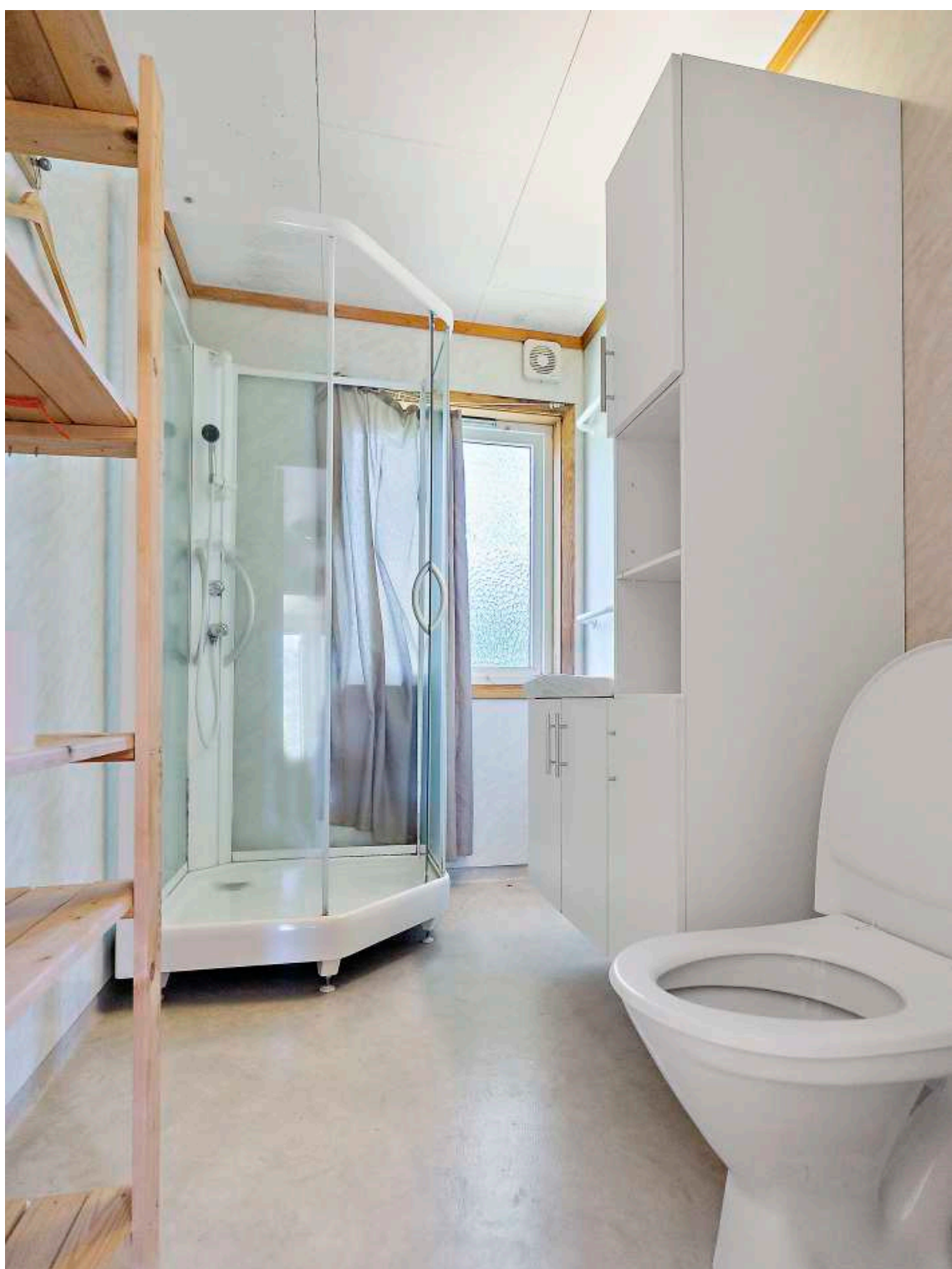












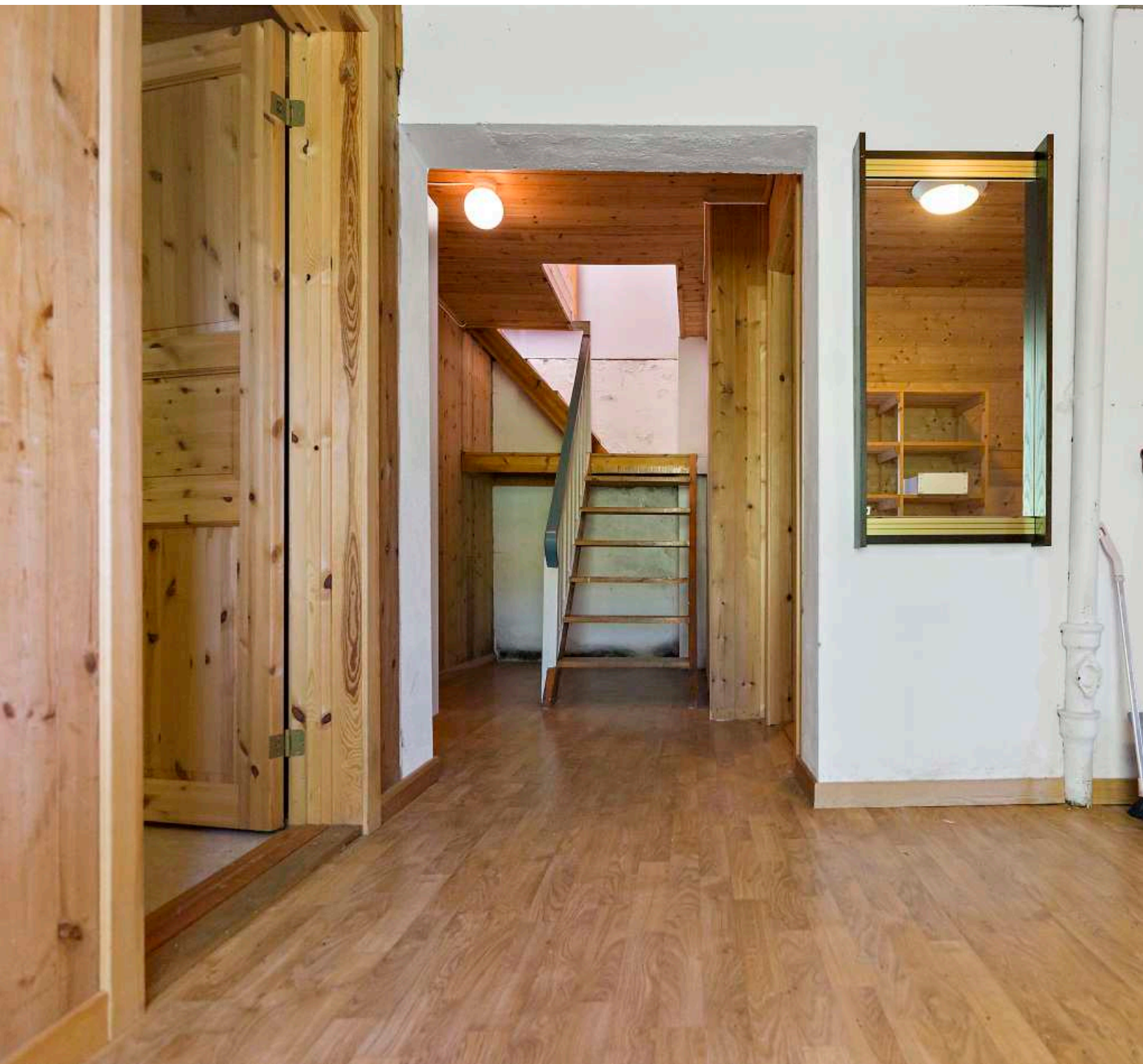
## Baderom

Huset byr på to baderom; et i hver etasje.

Til venstre - bad i første etasje. Begge bad har varme i gulv.

Til høyre - bad i andre etasje.









## Første etasje

Denne etasjen byr videre på to gode soverom, to boder, vaskerom og entré med hall. Varme i gulv i hall.



## 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.

Uisolert loftsluke med skyvestige.

Felles carport med Hjeltnesvegen 166.

### 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: Tregulv, laminat og belegg.

På vegger: Panel, malte plater, malt strie, malt puss og våtromsplater.

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 servant og skap med speil og lys over, dusj med forheng. I følge takstmann er rommet fornyet med ny betong med termotatstyrte varmekabler. Avtrekksvifte på yttervegg, men det mangler luftespalte under dør.

Vaskerommet har i følge takstmann ny påstøp og banebelegg over varmekabler. 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. Tilkomst fra gang og fra kjøkken. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Kjøkkenet har innredning med hvite fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stålbeslag med to kummer og rist. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og ventilator med kanal til friluft. Ingen hvitevarer. Tilkomst 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, sideskap og dusjkabinett. Varme i gulv. Vindu i våtsone - I følge takstmann er det fuktskader på listverk og karm, samt i himling ved avtrekksvifte.

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 på 200 liter plassert på vaskerom.

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 m<sup>2</sup>

P-ROM: 124 m<sup>2</sup>

#### **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**

996 kvm. Fri beliggenhet i område med landbruk.

Opparbeidet hage med skifermur 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 visningsskilt 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 fryseskap 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 topplst. Fundament og kjellergolv ligger på grunnen uten fuktsikring.

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 egenerklæringsskjema vedrørende eiendommens tilstand.  
Kjøper har anledning til å kjøpe boligkjøperforsikring.

Eiendommen er forsikret. Kjøper må tegne bygningsforsikring fra overtagelse.

#### **Takst**

Utført av : Stein Oddvar Hanto  
Takstdato : 13.12.2017

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

Takst, egenerklæring 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 festetomten, 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 bnr. 6 for denne eiendommen 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 skatteetaten.no.

Kjøpesum og omkostninger betales 2 virkedager før overtagelse

#### **Ferdigattest**

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.  
Godkjent garasje datert 23.09.1988.

#### **Prisantydning/omkostninger**

1 500 000,- (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

11 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172,- (Pantattest)  
525,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
525,- (Tingl.gebyr skjøte)  
37 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 500 000,-))

-----  
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.





**Meglernes vederlag**

Provisjon : 2,00%

45 000 Minimum

Eksklusiv mva

**EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG**

Caroline Norheim Johansen

91 79 16 87

Caroline.Norheim.Johansen@fanasporebank.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. 15:57

# NABOLAGSPROFIL

HJELTNESVEGEN 164,  
5730 ULVIK



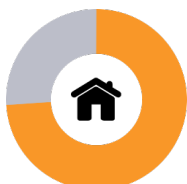
## Ulvik

Vurdert av 13 lokalkjente



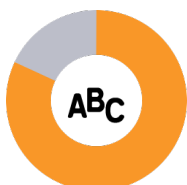
Opplevd trygghet: 8,7/10

★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,4/10

★ Godt vennskap ★



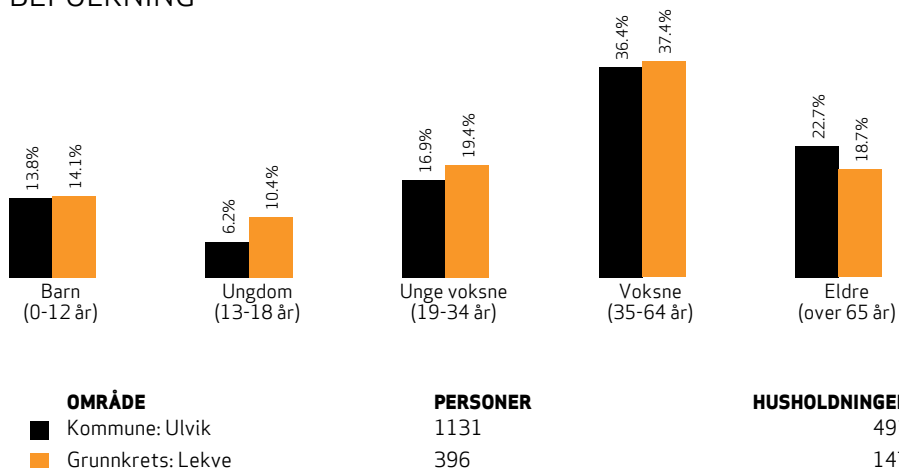
Kvalitet på skolene: 8,2/10

★ 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 0.9 km

Brakanes (skule) aktivitetsanlegg 4.6 km

Ulvik treningssenter 3.8 km

Aktiv Kropp 26.5 km

## VARER/TJENESTER

Coop Marked Ulvik 4 km

Coop Marked Granvin 26.6 km

Joker Ulvik 4.1 km

Coop Marked Ulvik 3.9 km

Ulvik bensin og service 4 km



## SPESELT ANBEFALT FOR

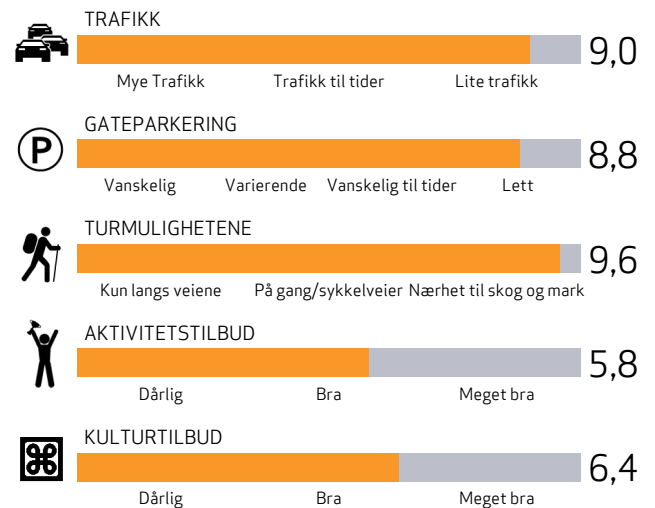
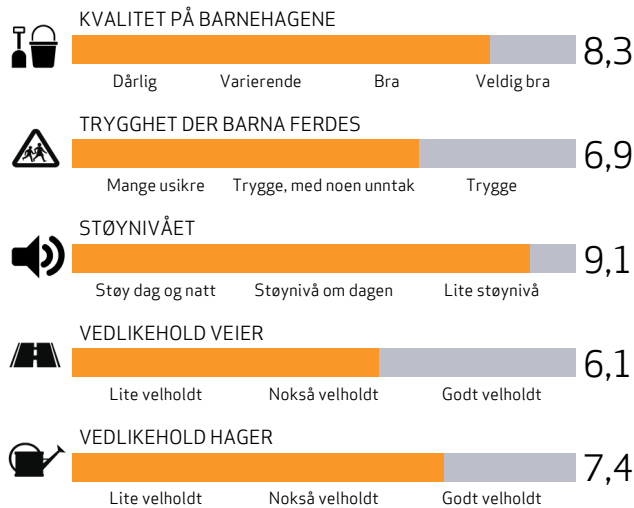


Familier med barn  
Eldre  
Etablerere

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

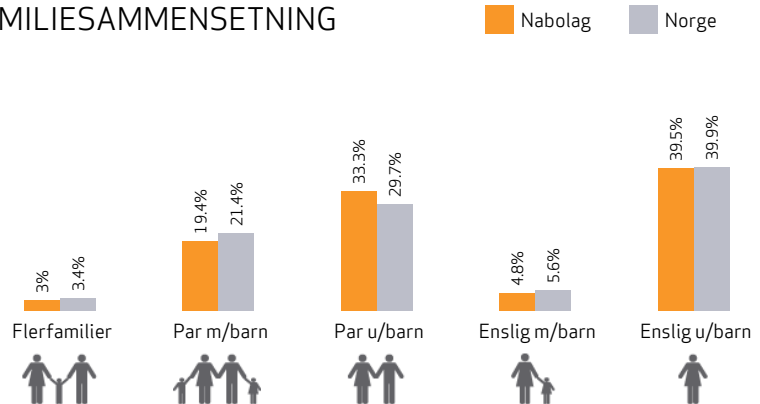
★ Vurdert av 13 lokalkjente ★



## 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

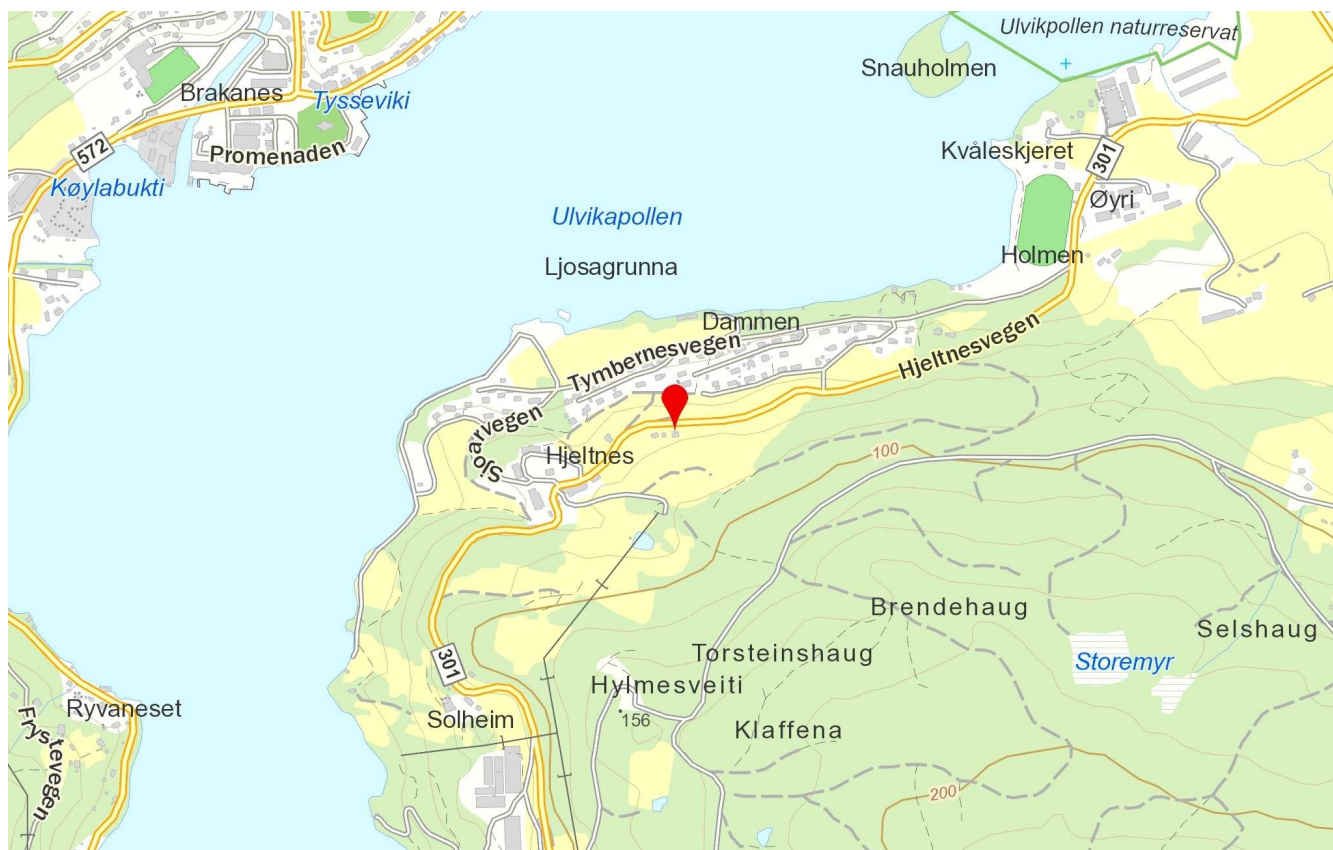
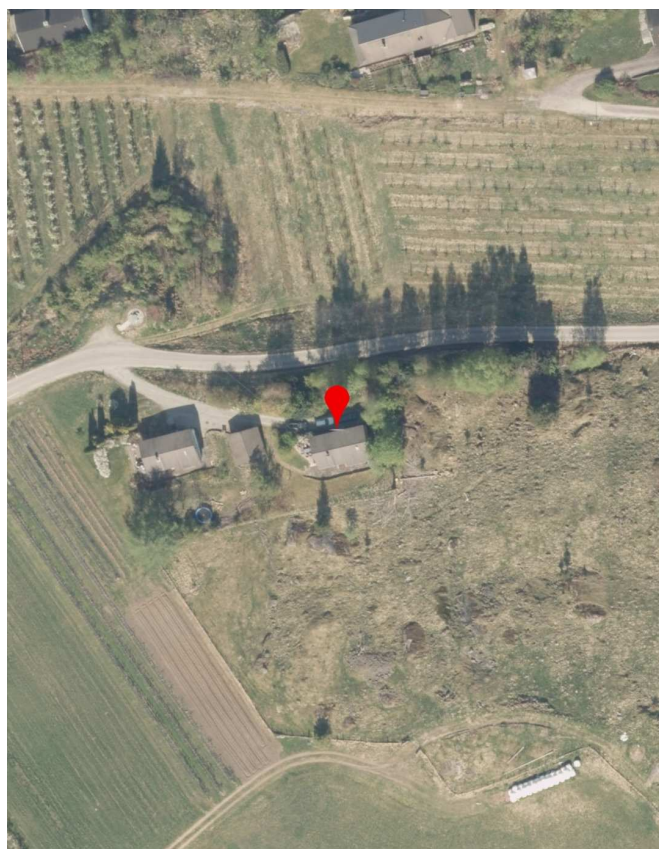
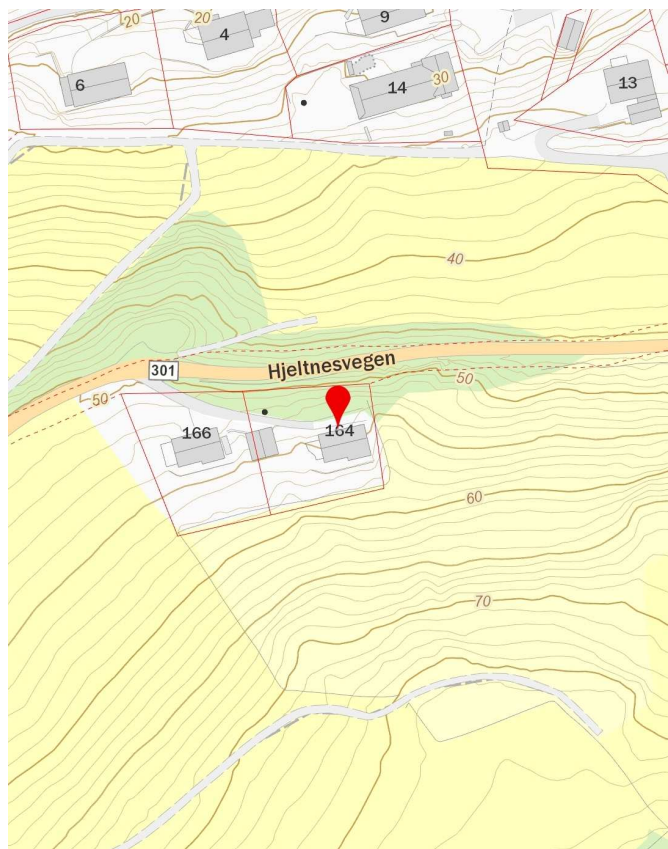


## LIVSSTIL

(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, sammenføringer, 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 164, gatenr 1037**

5730 ULVIK  
Gnr. 43 Bnr. 5  
1233 ULVIK kommune

Byggeår 1965

**Benevnelse**

Enebolig

**Tomteareal**

**BRA**

146 m<sup>2</sup>

996 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 1 500 000



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

**Oppdragsnr.** 412 703  
**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](mailto:post@vossatakst.no)

**VOS2A** takst  
[www.vossatakst.no](http://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 møblert og bebodd.

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

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

### Eiendomsopplysninger

Adresse	Hjeltnesvegen 164, gatenr 1037						
Postnr./sted	5730 ULVIK						
Kommune	1233 ULVIK	Gnr	43	Bnr	5	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	Leietaker 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.tavle 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/kjellergolv.

## 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, kjellerstue, soverom, bad/toalett, vaskerom	2 boder, gang
Hovedplan	83	76	76	0	Gang, 3 soverom, stue, kjøkken, bad/toalett	
<b>Sum</b>	<b>165</b>	<b>146</b>	<b>124</b>	<b>22</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>165</b>	<b>146</b>	<b>124</b>	<b>22</b>		

## 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 m<sup>2</sup>. 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
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

## Reguleringsmessige forhold

Landbruks-, natur- og friluftformål 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 festetomten, 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	996 m <sup>2</sup>	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. Skifermur og skiferheller. Noe tilgrodd hage.

### 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
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>2 643 000</b>

### Markedsanalyse

Teknisk verdi fremkommer ved kalkulerte byggekostnader og med fradrag for slitasje, elde, utidsmessighet 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.  
Det viser sprekker ved vaskeromsvindu.

#### 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 aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Beskrivelse

Datidens metode for fuktsikring mot terreng var utvendig påsmøring av asfatemulsjon under terreng. Denne membranen svekkes over tid og mister gradvis evne til fuktsikring.  
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 drensytstem med drensledninger fra 20 til 60 år.  
Utbedring etter endt levetid er normalt å bytte drensledning ved å grave opp rundt grunnmur.

#### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger 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 stående/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 utskifting 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.

Inngangsdører er fornyet. Hvite, formfrest og med glassfelt.

Innerdører er 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](http://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).

Delvis tilleggisolert på loft.

### Vurdering

**TG 2: for svak/manglende lufting av loftet.**

### Tiltak / konsekvens

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

### Taktekking

TG 1

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

### Beskrivelse

Rupanel, papp, opplekning og tekking med betongtakstein. Gavlstien går ut over vindskier.

### Vurdering

Antatt at taktekkingen er skiftet.





## Tilstandsrapport for bolig

### 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. 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

Nyere treterrasse utom stue.  
Betong inngangstrapp med skiferheller.

### 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 i kjellerstue og nyere stålpeis på stue.

### Vurdering

#### Generelt:

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder tilfredsstillende 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.

### 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.



## Tilstandsrapport for bolig

### 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 badrom 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 våtromsplate på vegger.  
Dusj i hjørne, golvmontert toalett og servant.  
Avtrekkventil på yttervegg men det mangler luftespalte under dør.

### Vurdering

**TG 2: for manglende luftespalte for tilluft.**

### Tiltak / konsekvens

Generelt anbefales fuktstyrt avtrekksvifte på våtrom.

### 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

*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 badrom 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. Dusjkabinett.  
Bryterstyrt avtrekksvifte men mangler luftespalte under dør.

### Vurdering

Fuktskader på listverk og karm, samt i himling ved avtrekksvifte.

**TG 2: for manglende luftespalte under dør.**

### 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 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 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 over varmekabler.  
Panel og våtromsplater på vegger.  
Stål vaskekum, varmtvannsbereder og trykkpumpe med trykktank.  
Rommet mangler ventilasjon.

### Vurdering

**TG 2: for manglende ventilasjon.**

### Levetid

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





## Tilstandsrapport for bolig

### Kjøkken

TG 1

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

Hvite fronter og laminat benkeplate. Nedfelt stålbeslag med 2 kummer og rist. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr i nisje og ventilator med kanal til friluft.

### 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

Tregolv, laminat og belegg.  
Vegger har panel, malte plater, malt strie, malt puss og våtromsplater.  
Himlinger har malte plater og panel.

### Vurdering

Noe bruksslitasje.  
Noen fuktskjolder i himling bad oppe.  
Banebelegg på soverom (bod) i bakkjeller er lagt på sponplate. Fuktrisiko for opptrekk fra grunnen.

### Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkhøyder 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.

### VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. 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.  
Opprinnelige avløpsrør i støpejern og ved fornying i PVC.  
Varmtvannsbeholder på 200 liter 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

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.



## Tilstandsrapport for bolig

### 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 legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.*

### Beskrivelse

Betongmur med skifer ved hushjørne.

### Vurdering

Fallforhold vurdert som tilfredstillende.

### Carport

**TG 1**

### Beskrivelse

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

### Vurdering

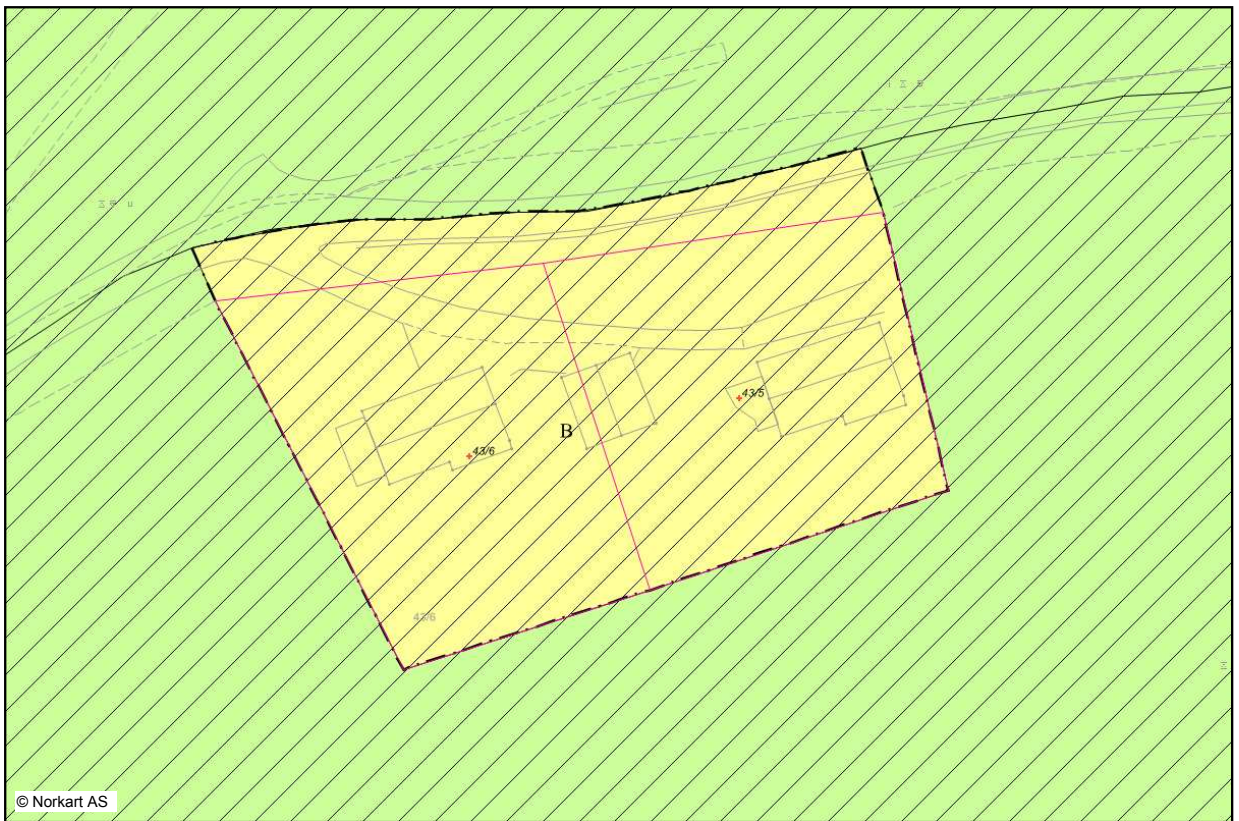
Tilstandsvurderes på generell basis.





1:500

13.06.2018



© Norkart AS

**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 heqspentkablør)
- 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**

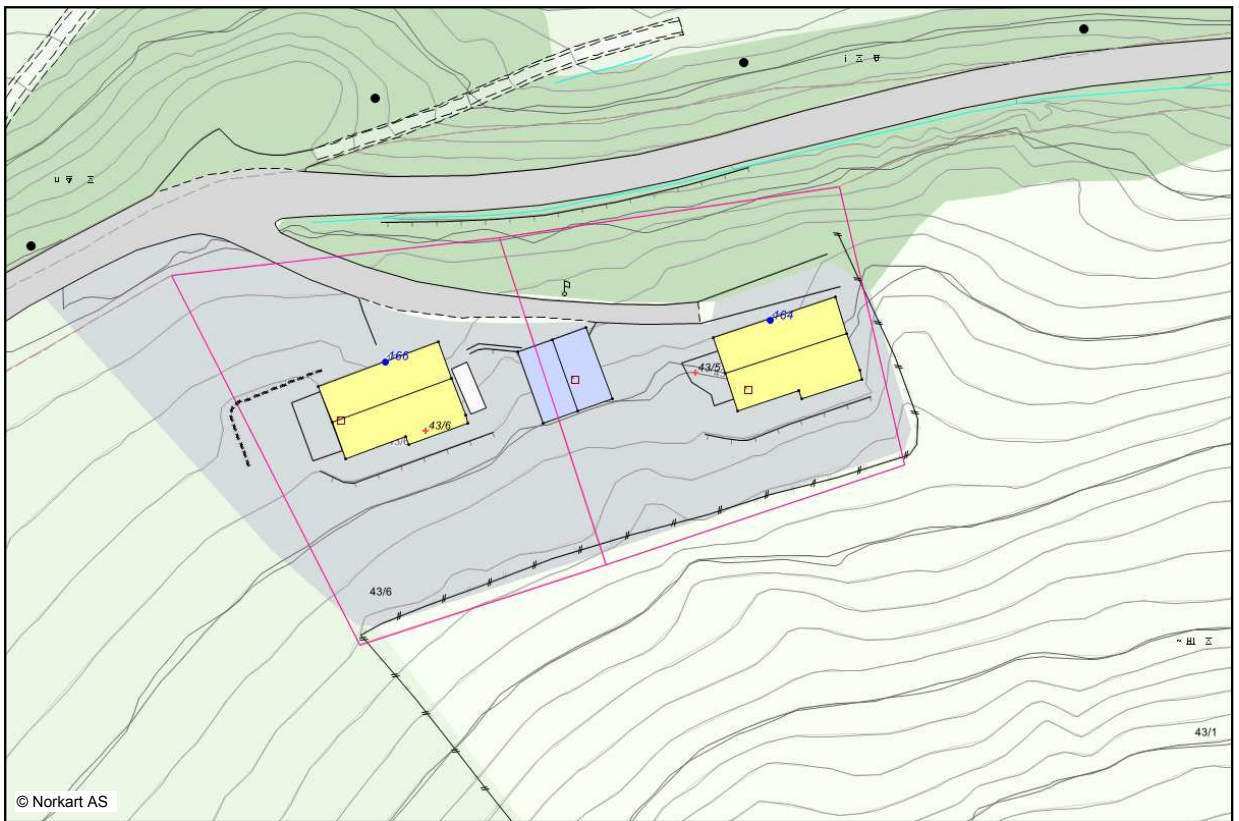
- Grunneiendom
- Feste grunn
- Feste grunn
- Hjelpelinje veg
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punkt feste
- Hjelpelinje vannkant
- Skissenevaktighet (metode 80 / 81 / 82)
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense <= 200 cm
- Grense <= 500 cm
- Grense >= 500 cm





1:500

13.06.2018



### Høydeinformasjon

	Abc	Høydetall på tellekurve
		Høydekurve 5m
		Høydekurve 1m
		Forsenkningkurve 5m
		Forsenkningkurve 1m
	Abc	Terrennpunkt tekst
	*	Terrennpunkt
	x	Toppunkt
	x	Forsenkningpunkt

### 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
	Vegdekkkant på bro
	Vegdekkkant
	Gang/Sykelveg kant
	Gangvegkant
	Traktor/Kjerreveg kant på bro
	Traktor/Kjerreveg kant
	Veggreft åpen

### Matrikkel Bygning

	Bygning, Bollabvåg
	Bygning, Bollabvåg
	Bygning, Bollabvåg
	Bygning, Fritidsbvåg
	Bygning, Fritidsbvåg
	Bygning, Andre bvåg
	Bygning, Andre bvåg
	Bygning, Andre bvåg
	Bygning, Andre bvåg
	Bygning, Andre bvåg
	Bygning, Andre bvåg
	Bygning, Rammetill.
	Bygning, Iqanasettinastill.
	Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
	Bygning, uten Bygningspunkt

### Bygninger

	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbvåg
	Takoverbvåg kant
	Trapp inntil bvåg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Menelinje
	Låvebru

### VEG

	Stikkrenne
	<b>Bygningsmessige anlegg</b>
	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Dam
	Flaggstang
	Flytebvåge
	Flytebvåge kant
	Molo
	Molo kant
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Idrettsanlegg
	Kal/Bryvåg
	Kal/Bryvåg kant
	Frittstående mur
	Lodrett forstetningsmur
	Skrå forstetningsmur avgrensning
	Rengate
	Silo
	Silo kant
	Slipp/Kranqanq
	Steingjerde
	Tank
	Tank kant
	Tårn kant
	Veg frittstående
	Voll, støvskjerm
	Bru
	Bruavgrensning
	Tunnelportal

### Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

	Godkj. Nybvåg
	Godkj. Tilbvåg
	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.

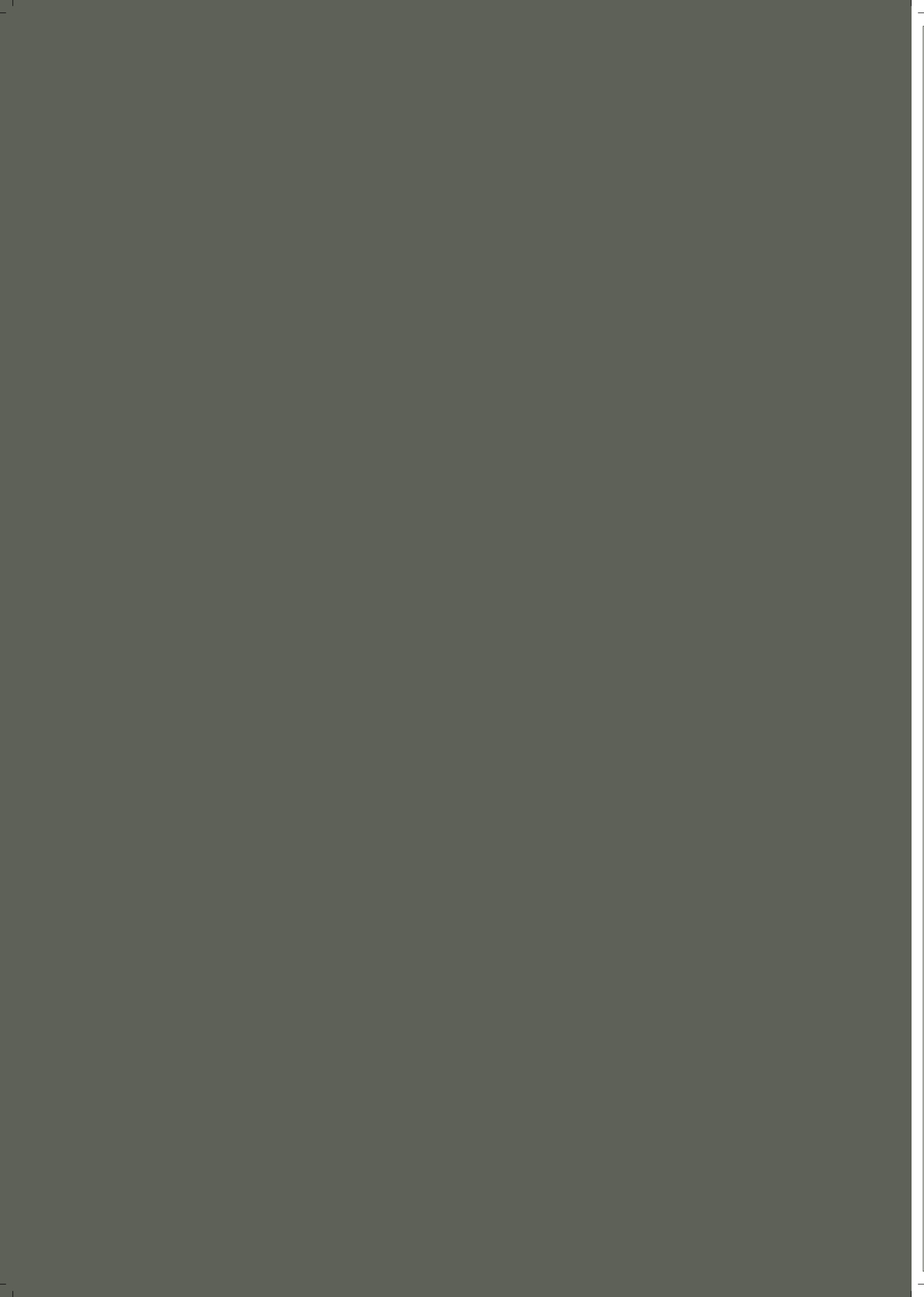
## Gjennomføring av budgivning

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](http://www.tryggbudgivning.no)  
Ønsker du å bruke dette skjema, husk kopi av legitimasjon.

For eiendommen: 1180251

Adresse: Hjeltnesvegen 164  
Postnr./sted: 5730 Ulvik

Gnr.: 43      Bnr.: 5      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](http://www.fanasparebankeiendom.no)

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