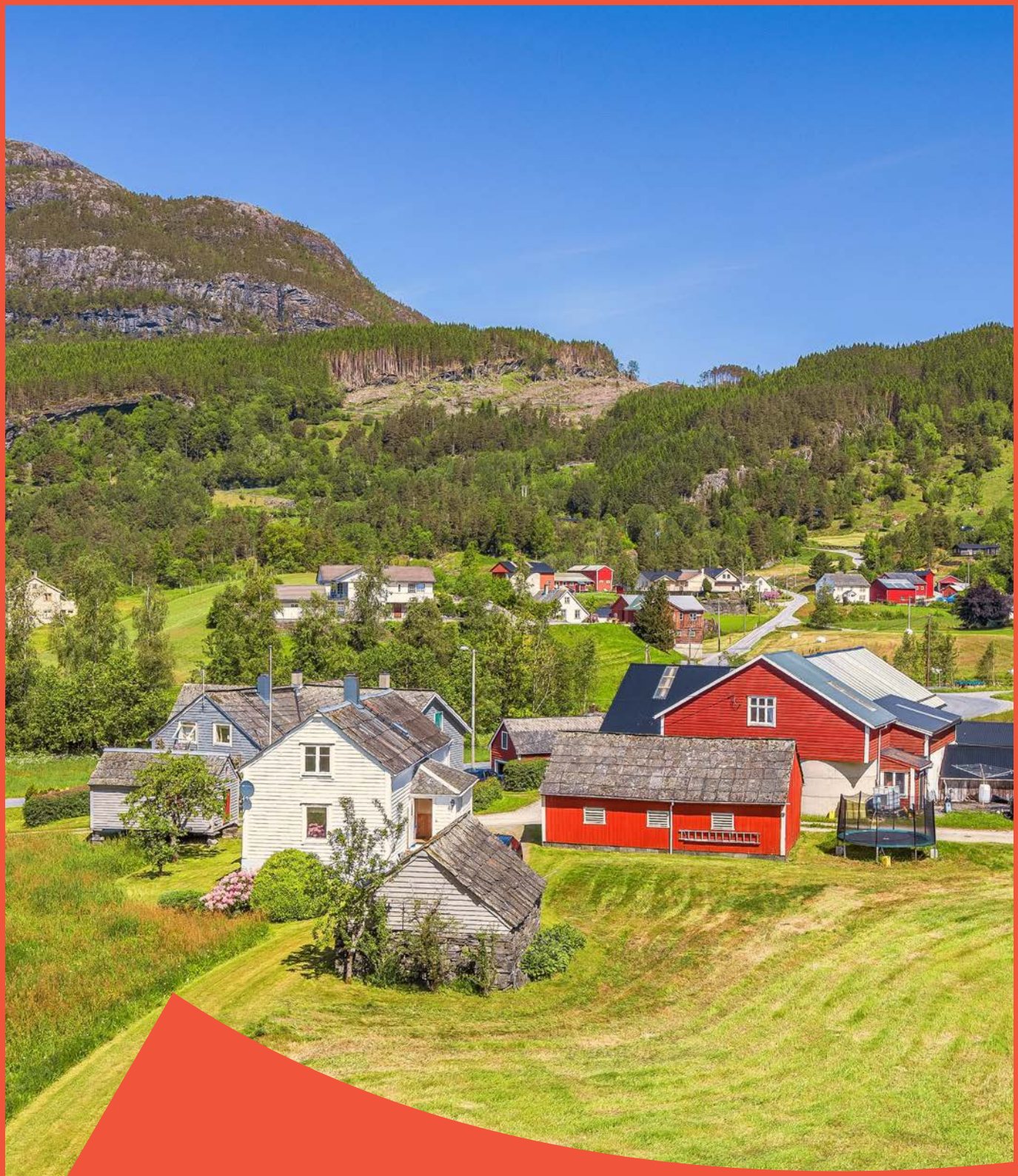


Herandsvegen 503, 5628 HERAND

Prisantydning: kr 7 500 000,-

Eiendomsmegler Norge



HERAND
Småbruk med naturskjønn beliggenhet i Herand
- Gode årlige inntekter fra fallretter og stølshus med naust!

Adresse
Herandsvegen 503,
5628 HERAND

Prisantydning
kr 7 500 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 142 m²
BRA-e: 525 m²
BRA Total: 667 m²
Boligtype: Landbruk
Byggeår: 1918
Soverom: 4
Rom: 6

Etasje: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 334 579.4 m²

Omkostninger: kr 206 590,-
Totalpris: kr 7 706 590,-
Formuesverdi: kr 97 981,-
Kommunale avgifter: kr 7 635,- per år
Vannavgift kr. 5 250,- pr. år



Sturla Nødtvedt
Advokat/eiendomsmegler

Tlf.: 93 60 10 01
sturla.nodtvedt@emvest.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Hardanger
Grova 14,
5600 NORHEIMSUND
91 50 55 60



Herandsvegen 503, 5628 HERAND

Velkommen til gards!

Sturla Nødtvedt og Eiendomsmegler Norge har gleden av å presentere småbruket Herandsvegen 503.

Bruket ligger i naturskjønne omgivelser på Øvre Trå i Herand, ca. 15 km fra Jondal. Herand er en tradisjonsrik bygd som fikk kulturlandskapsprisen i 2008, og kan by på flotte fotturer for eksempel til Samlen, offentlig badestrand, båthavn med gjesteplasser og skiløyper vinterstid.

I tunet er det en sjarmerende enebolig fra 1918, eldhus, stabbur, vedhus og et stor løe på ca. 350 m². Oppe på Tostøl har man eget stølshus med tilhørende naust.

Eiendommens fallretter er leid bort med gode inntekter og en garantiordning på minimum ca. kr. 200 000,- de første 10 årene (fra 2021). I tillegg får man årlig erstatning fra BKK på ca. kr. 20 000,-.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 306, bnr. 1, ideell andel 1/1
Gnr. 306, bnr. 4, ideell andel 1/1
Gnr. 306, bnr. 6, ideell andel 1/1
i Ullensvang kommune.

Innhold
Våningshuset går over to etasjer med kjeller og inneholder:

Kjeller: Potetkjeller, lager og baksterom.

1. Etasje: Bislag, gang m/trapp, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

2. Etasje: Hall m/trapp, bod, 2 soverom og 2 kott.

Standard
Kjøkken
Eldre kjøkkeninnredning fra flere årganger med nisjer for hvitevarer og stålbeslag. Det er fliser på vegg over benk og en eldre ventilator. Gulvet har belegg, og det er malte plater på vegger og i tak. Kjøkkenet har spiseplass, og vinduene er fra 2010.

Bad
Baderom fra 2005 utstyrt med dusj med forheng, avtrekksvifte og ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater
En del av gulvet i 1. etasje er oppforet og isolert. På vegger er det synlig tømmer, samt ny panel i kott og trapperom. For øvrig er det eldre overflater. Etasjeskillet er delvis synlig.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Eldre kobberrør fra 1965.
- Avløpsrør: Eldre avløpsrør av keramikk er synlig i kjeller.
- Ventilasjon: Det er avtrekksvifte og ventil i vegg på badet, og en eldre ventilator på kjøkkenet.
- Varmtvannstank: Bereder fra 2010 er montert i rom med sluk.

Areal
BRA - i: 142 m²
BRA - e: 525 m²
BRA totalt: 667 m²

VÅNINGSHUS
Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 34 m² Potetkjeller, lager og baksterom.

1. etasje
BRA-i: 95 m² Bislag, gang m/trapp, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

2. etasje
BRA-i: 47 m² Hall m/trapp, bod, 2 soverom og 2 kott.

ELDHUS
BRA-e: 19 m²

DRIFTSBYGNING
3 etasjer
BRA-e: 350 m²

REDSKAPSHUS/VEDHUS
BRA-e: 65 m²

STABBUR
BRA-e: 19 m²

STØLSHUS
BRA-e: 24 m²

Eiendommen har et eget stølshus på Tostøl, ca. 5 km fra parkeringsplassen i enden av Grimevegen. Der ligger hytten pent til i naturskjønne omgivelser ved Tostølsvatnet, med et naust like nedenfor.

Hytten er på ca. 24 m² og er godt vedlikeholdt.

NAUST I TOSTØL
BRA-e: 14 m²
I naustet som er på ca. 14 m² er det en båt som eies av gnr. 306/5, som benyttes likt av begge brukene.

Ikke målbare arealer
I kjelleren og i 2. etasje i våningshuset er det i tillegg henholdsvis 16 m² og 23 m² som ikke regnes som måleverdig areal på grunn av lav takhøyde iht. målereglene.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
I våningshuset var det ikke mulig å åpne kjellerdør til potetkjeller 2 på befaringsdagen, slik at areal her ikke er kjent.
Baderom har mindre takhøyde enn resten av 1. etasje.

Oppgitte areal for de andre bygningene enn våningshuset er ikke alle oppmålt og er omtrentlig angitt. Stølshus m/naust er målt i kart av megler og arealet må derfor regnes som svært usikkert angitt.

Byggemåte og tilstandsrapport
Våningshuset er oppført i 1918.

Fundamentene og grunnmuren består av innmurt gråstein og betong.
Det er ikke synlig drenering rundt bygningen.
Veggkonstruksjonen har for det meste eldre kledning fra byggeåret, som er utvendig malt.
Takkonstruksjonen er en opprinnelig trekonstruksjon fra byggeåret, med et kaldt loft. Taktekkingen består av gammel skifer uten undertak, festet med treplugger.

Takrenner og nedløp er av eldre plast.
Etasjeskilleren mot grunn består av uisolert betong

uten dampsperre og isolasjon, med uisolerte trebjelker fra byggeåret. Deler av gulvet i første etasje er oppforet og isolert, og etasjeskillet er delvis synlig. Boligen har vinduer fra ulike tidsperioder, inkludert eldre vinduer med enkle ruter, samt nyere vinduer fra 1986, 1987, 2010 og 2014. Inngangsdøren er fra rundt 2015, mens kjellerdørene er eldre og enkle.
Ved bislaget er det en betongtrapp med skifer i trinnene, som antas å være fra byggeåret.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Ikke tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Ytterkledning: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Videre skifte av vinduer må påregnes.

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Rom Under Terreng: Det er høy luftfuktighet som normalt i slike kjellere. Normale forhold i forhold til alder og konstruksjon.

- Bad: Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, ingen skade registrert. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Åpen fuge i våtsone. Det ser ut som om deler av område er etterfuget i senere tid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen, mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer e.l.

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

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. På denne tiden var det ikke krav til drenering.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Setninger i muren, gamle setninger som ser ut til å ha satt seg for lenge siden.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Normale skeivheter i konstruksjonen i forhold til tung tekking, det gjør også at det gis automatisk TG: 3. Det er registrert boremel og utflygingshull etter treskadeinnsekter. Gamle fuktmerker i konstruksjonen som normalt er på denne type tekking.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: I ett av soverommene på loft er det målt 45 mm planavvik på 2 m måleavstand (samme som gjennom hele rommet). I 1. etasje er det målt skeivheter 28 mm i kjøkken og 33 mm i soverom. Det er registrert høy luftfukktighet og fukt i konstruksjonen i kjeller på grunn av fukt fra grunnen av. Her er det også boremel etter treskadeinnsekter.

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Normale riss i forhold til alder.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 1987.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Sigmund Eiken, 2016
Beskrivelse: Skiftet ut håndvask med skap og speil. Nye vegger og gulv.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Jondal Bygg, 2016
Beskrivelse: Skiftet ut de fleste vinduer i første etasje og loft. Dette ble gjort med flere års mellomrom. Skiftet ytterdør.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: Gjennom snekker Thorleif Gjernes Herand, 2024
Beskrivelse: Skiftet alt i andre etasje og satte opp ny sikringsboks med automatsikringer.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke

tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Septiktank er på vestsiden av huset.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Beskrivelse: Vannlekkasje fra ene pipa. Dette er utbedret av firma som har dette til profesjon.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja
Firmanavn: Thorleif Gjernes Herand, 2024
Beskrivelse: Skiftet tak vegger gulv i en del av 2. etasje. Skiftet takvindu i samme rom.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:

2024:
• Skiftet alt el-opplegg i 2. etasje, nytt el-skap med automatsikringer.
• Malt ytterkledningen og skiftet de fem nederste kledningsbordene mot sør.
• Skiftet tak, vegger og gulv i en del av 2. etasje, samt nytt takvindu i samme rom.

Ca. 2016:
• Skiftet de fleste vinduene i 1. etasje og loft, over flere år.
• Skiftet ytterdør.
• Skiftet ut håndvask på bad med skap og speil, nye vegger og gulv

2010:
• Vinduer på kjøkken fra 2010.
• Ny bereder montert i 2010 i rom med sluk.

2005:
• For ca. 15 - 20 år siden ble baderomsgulvet støpt på, lagt ned nye varmekabler og etablert nye fliser.

1987:
• Nytt vindu i baderom.

1986:
• Skiftet to vinduer i stuen.

Hvitevarer
Hvitevarer som står på kjøkken medfølger med unntak av løse småapparater.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Øvre Trå i Herand, ca. 15 km fra Jondal.

Området byr på flotte fjell -og turmuligheter året rundt, med blant annet Herand Landskapspark i umiddelbar nærhet. Småbruket har eget stølshus m/ naust ved Tostølsvatnet, hvor man kommer langt på vei langs Grimevegen som som man er medeier i, før man parkerer ved Grimeelva og fortsetter til fots videre over Grimeelva og forbi Samdalsstølen før man kommer til Tostølen, en flott fottur på ca. 5 km målt i kart.

Her kan du gå på ski hele året, med topptur på det nedlagte skisenteret på Folgefonna om sommeren og preparerte skiløyper mellom Jondal og Herand om vinteren. Det er flotte fiskemuligheter i sjø og i ferskvann, og du kan dra på korte og lange sykkelturer i magiske omgivelser, blant annet Hardangerfjorden rundt på nasjonal turistveg. Rikelig med turstier i fjellene rundt, og kort avstand til Hardangerfjorden for bading, kajakk- og båtliv. Å ha tilgang til både fjord og fjell gir en variert opplevelse gjennom året.

Herand er Hardanger på sitt beste, og kan smykke seg med Norsk Kulturarvs nasjonale kulturlandskapspris i 2008 og et rikt kulturliv og -landskap. Her er det både båthavn, håndverkutsalg, nærbutikk og spisested.

Fra eiendommen er det kort avstand til offentlig transport, med bussholdeplassen Øvre Trå (linje 980) kun 1 minutts gange unna.

For daglige innkjøp finnes Snarkjøp Herand Landhandleri 25 minutters gange unna, og for et større tilbud ligger Jondal ca. 15 km unna. I Jondal har man tilgang på barnehage og barneskole.

Eiendommen er ideelt plassert for de som ønsker en kombinasjon av rolig landsbygd og tilgang til nødvendige fasiliteter og aktiviteter.

Tomt
334579.4 m², eiet
Tomten rundt våningshuset er opparbeidet med plen og prydbusker.

Eiendommen er på totalt 334,5 dekar (daa) som fordeler seg slik iht. Gårdskart fra NIBIO:
Fulldyrket jord: 18,4 daa
Overflatedyrket jord: 2,4 daa
Innmarksbeite: 19,9 daa
Produktiv skog 276,1 daa
Annet markslag 14,5 daa
Bebygd, samf., vann, bre: 3,2 daa

Den dyrkede jorden ligger lett tilgjengelig ved tunet, og innmarksbeite ligger videre rett ovenfor.

Jaktrett
Hjortejakt i Trå-Samland-Mæle er organisert ved at Jaktlaget selger jaktkort som fortrinnsvis selges til grunneierne (men også utenforstående). Jaktlaget har ca. 10-12 dyr årlig, avhengig av kvotetildeling.

Inntektene fra salget fordeles mellom grunneierne, og medfører at bruket mottar et par tusenlapper en sjelden gang i blant. Nåværende eier har ikke vært engasjert i jakten slik at det er opp til ny eier om det

ønskes å løses ut jaktkort og delta aktivt.

Bruket har andelsbevis i reinsdyrlag som medfølger bruket, det er ikke knyttet jakt til andeslbeviset per i dag.

Fallretter
Bruket mottar ca. kr. 20 000,- årlig i erstatning fra BKK.

Fallrettene er ellers bortleid til Forte Energi etter at det ble opprettet privat vannkraftverk i 2021. Leien beregnes årlig etter resultat, med en garantiordning som gir dette bruket minimum kr. 196 000,- årlig dersom den benyttes.

Dette bruket har krav på ca. 13% av resultatet som tilfaller grunneierne.

Cirka inntekter fra oppstart 2021:
2021 kr. 838.000,-
2022 kr. 1 560 000,-
2023 kr. 196 000,-
2024 kr. 196 000,-
2025 kr. 197 000,-

Etter hvert som utstyr/maskiner nedbetales er utgiftene med driften forventet å gå ned.

Det er en pågående rettsak som skal opp til lagamnnsretten i 2027 hvor relevansen for dette bruket er at man kan få tillagt fallrettsleie for opptil 8-9 høydemeter ekstra. Selger har all risiko og ansvar knyttet til rettssaken, slik at dette kun er en potensiell oppside for kjøper.

Selger forbeholder seg rett til all inntekt for fallretter som er opparbeidet i 2026, samt eventuelle etterbetalinger for tilkjente ekstra høydemetre iht. til nevnte rettssak.

Fiskerett
Bruket har fiskerett i Tråstølsvatnet.

Skogsveier
Grimevegen
Kjørbar vei fra riksveien og frem til parkeringsplassen ved Grimeelva. Bruket har vært med på opparbeidelsen av veien og har fulle rettigheter. Hittil har det vært lave vedlikeholdskostnader på cirka kr. 150,- per år. Som medeier trenger man ikke å betale for bruken av veien.

Unndalsvegen
Kjørbar vei opp mot skisenteret og skiløypene i fjellet mellom Herand og Jondal. Årlig vedlikeholdsavgift på ca. kr. 800,- dersom man ikke er med på dugnad. Som medeier trenger man ikke å betale for bruken av veien.

Skogsvei
Bruket har skogsvei opp mot Drivfoss som deles med nabobruket.

Veien i tunet
Tilkomstveien fra fv. 550, bort til tunet og videre mot løen er i off. kart merket med manglende matrikkelnummer og at den tilsynelatende ikke er en del av eiendommen som selges (bnr. 1).

I et jordskifte fra 1993 er blant annet grensene i tunet mellom bnr. 1 og bnr. 2 beskrevet, og veien fra østsiden av stabburet og opp mot løen ligger på bnr. 1. Halvparten av veien på vestsiden av stabburet ligger på hvert av bnr. 1 og bnr. 2.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger jordskiftekartet sammen med rettsboken som viser grensene, samt veirettsavtale som gir begge brukene rett til å benytte veien.

Skogbruk
Det følger med skogbruksplan til bruket. Det ble tatt ut en hel del skog i 2022 og plantet nytt (4 000 gran- og furutrær).

Jordleieavtale
Det er inngått leieavtale for ca. 28 daa dyrket jord med nabobruket som leier, som gjelder ut 2029. Leier har anledning til å si opp avtalen innen 31. desember med virkning for påfølgende år. Leier har bekreftet at dersom ny eier ønsker å drifte jorden selv, kan dette gjøres fra og med 2027. Han vil da fjerne innretninger som elektrisk gjerde og vannledninger (på overflaten) innen 2028 om nødvendig.

Solforhold
Godt med sommersol fra formiddag og til langt på kveld.

Adkomst
Det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Parkering for flere bilder i eget tun.

Bebyggelsen
Spredt bolig og småbruksbebyggelse.
Eiendommen deler tun med nabobruket.

Barnehage/Skole/Fritid
For informasjon om barnehage, skole og fritid se vedlagt nabolagsprofil.

ENERGI

Oppvarming
Vedovn i stuen og ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Energiklasse
G

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 97 981 pr 2023

Info formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 7 635 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon, kontrollgebyr, slamtøming og feiing: kr 7634,82

Info eiendomsskatt
Det kreves ikke eiendomsskatt i Ullensvang kommune.

Andre utgifter
I tillegg kommer forholdsmessig andel av vedlikeholdsutgifter for felles traktorveier som Unndalsvegen og Grimevegen m.fl.

Vannavgift
Kr 5 250 pr 2026

Info vannavgift
Privat vannforsyning fra Herand Vassverk. Oppgitt pris er standard årsavgift for 2026/2027.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, men bygningene ble oppført lenge før det var krav om dette.. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat felles vei fra offentlig.
Vann: Privat vannforsyning fra Herand Vassverk.
Avløp: Privat septik med offentlig tømming.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen følger Kommuneplanen sin arealdel for Jondal kommune (ID 12272012000), med ikrafttredelse 19.12.2012. Eiendommen er avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), Nåværende.

Det er pågående planarbeid for kommuneplanens arealdel (ID 2020011), med status: Planlegging igangsatt.
Kommunen opplyser at veien som går fra avkjørsel til løen, som i dag er regulert til adkomstvei, ikke lengre er en del av veisystemet og at veilinjen i utgangspunktet vil bli tatt ut av ny kommuneplan.

I henhold til kommuneplanen er deler av eiendommen omfattet av følgende hensynssoner: H310 Ras- og skredfare (44 374 m²), H110_2 Nedslagsfelt drikkevann (183 572 m²), H320 Flomfare (2 540 m²), og H370 Høyspenningsanlegg (104 m²).

Berørte datasett:
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner, Kulturminner - SEFRAK

Legalpant
Gjelder alle boliger:
Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4618/306/1:
13.10.1838 - Dokumentnr: 900004 - Utskifting
INFO: Opprettelse av eiendommen fra hovedbruket.

23.10.1891 - Dokumentnr: 900024 - Erklæring/avtale
Grensegangssak

26.06.1900 - Dokumentnr: 900065 - Bestemmelse om grustak

27.01.1949 - Dokumentnr: 82 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE

BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1953 - Dokumentnr: 1319 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: JONDAL KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO: Salg av grusen i grustaket til kommunen

12.02.1958 - Dokumentnr: 154 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO: Felles bruksrett til traktorvei mellom bnr. 1 og bnr. 2

27.10.1966 - Dokumentnr: 1889 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Herand Vassverk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO: Rett til å legge ned vanninntak og ha vannledninger over de involverte brukene.

16.10.1974 - Dokumentnr: 2856 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:306 Bnr:6
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
INFO: Fradeling av ca. 0,8 daa samt rett til kjørevei med bredde inntil 3m fra RV og til parsellen, rett til å legge vann- og avløpsledninger samt strøm/ telefonledninger.

06.06.1980 - Dokumentnr: 2109 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277.

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft AS, org.nr. 987059729

01.04.1986 - Dokumentnr: 1201 - Livsvarig borett
RETTIGHETSHAVER: TRÅ OLAV OG HUSTRU
RETT TIL ÅRLIG ERSTATNING FRA NVE FOR ELVERETTER
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
INFO: Dokumentet er sendt til sletting.

02.11.1988 - Dokumentnr: 4657 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO - Kun anke av jordskiftesak uten selvstendig innhold

27.12.1989 - Dokumentnr: 5745 - Rettighet
Rettighetshaver: Traa Johannes
Født: 23/09-1909
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,000

19.06.1991 - Dokumentnr: 2004 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO: Denne eiendommen part i forbindelse med bygging av skogsvei fra Trå opp til velteplassen på Ondal. Bruket har 2 % medeierrett i Ondalsvegen.

21.02.1992 - Dokumentnr: 752 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO: Presisering av grenser, gjerdeplikt, skogsveier og velteplass mellom denne eiendommen (bnr. 1), bnr. 2 og bnr. 3.

07.05.1993 - Dokumentnr: 1552 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO: Grensebeskrivelser mellom gnr. 5 bnr. 9, denne eiendommen (bnr. 1) og gnr. 6 bnr. 2.

10.09.1996 - Dokumentnr: 3298 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4618 Gnr:306 Bnr:5
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Herand Vasslag
INFO: Rett til å bygge traktorvei i retning Kalvafossen, denne eiendommen samt bnr. 5 har bruksrett

14.04.2000 - Dokumentnr: 1332 - Leie av areal
Leietid: 10 år
Fra dato: 31/12-1999
Leie: NOK 4 000 pr. år
Rettighetshaver: Trå Sigurd Johannes
Født: 18/10-1967
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser

19.03.2010 - Dokumentnr: 208027 - Leieavtale
Leietid: 10 år
Fra dato: 31/12-2009
Leie: NOK 4 000 pr. år
Rettighetshaver: Trå Sigurd Johannes
Født: 18/10-1967
Med flere bestemmelser

18.01.2019 - Dokumentnr: 80730 - Fallrettighet
Rettighetshaver: Herand Kraft AS
Org.nr: 991 357 823
Leie av fallrettighet mellom ca kote 527 og ca kote 88
Varighet 50 år
Bestemmelser om forlengelse
For tinglysing av øvrige bestemmelser i avtalen forutsettes matrikulering av festegrunn
Gjelder denne registerenheten med flere
INFO: Fallrettsavtale med minimumsleie

18.02.2020 - Dokumentnr: 2120953 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Indre Hordaland Kraftnett AS
Org.nr: 919 415 096
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Dokumentnr: 900016 - Opprettelse av matrikkelenheten

24.04.1948 - Dokumentnr: 331 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:306 Bnr:4

25.10.1951 - Dokumentnr: 1228 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:306 Bnr:5

16.10.1974 - Dokumentnr: 2856 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4618 Gnr:306 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 282672 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1227 Gnr:6 Bnr:1

10.09.1996 - Dokumentnr: 3297 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4618 Gnr:306 Bnr:5
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Herand Vasslag

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut, men har ikke egen utleiedel.

Radon
Selger kjenner ikke til at det er utført radonmåling på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen består av flere bygninger som alle er SEFRAK-registrert med rød trekant. Dette inkluderer våningshus, stabbur, båtverksted og smie/eldhus.

Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke ilagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før det eventuelt gis løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.
Rød trekant = meldepliktig bygg, som betyr at kommunen bringer byggesøknader videre til fylkeskommunen.
Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen og evt. Riksantikvaren.

Kommentar bo- og driveplikt
Boplikt kan settes som vilkår for konsesjon. Når det søkes om konsesjon på en eiendom, tar kommunen stilling til om det skal settes vilkår for konsesjonen eller ikke.
I forhold til boplikt vurderer kommunen:
- om det skal stilles vilkår om boplikt
- om boplikten skal være en personlig plikt for eier
- eventuelt hvor lenge boplikten skal vare
Kommunen gjør da en vurdering ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap. Interessenter bør være forberedt på at det settes vilkår om boplikt.

Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrket jord, overflatedyrket jord og innmarksbeite. Hvis en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten gjelder ikke skog. Driveplikten kan oppfylles av eier selv, eller ved bortleie av jorden. Ved bortleie (forpakting) skal inngåtte avtaler ha minst 10 års varighet, men lengre avaler enn 10 år kan kreve delingssamtykke og konsesjonsbehandling. Jorden er bortleid i dag, men leietaker er i ferd med å trappe ned driften.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig på bakgrunn av at det totale arealet er mer enn 100 dekar. Megler kan gi nødvendig hjelp med utforming av konsesjonssøknaden.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a (priskontroll). Hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Det betyr at kjøperen har risikoen for videresalg og må ta tapet hvis eiendommen blir solgt til en lavere pris.

Kommentar odelsrett
Det er ikke knyttet odelsrett til eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 7 500 000

Totalpris
Kr 7 706 590

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1. Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysningsgebyr skjøte kr. 545,-
3. Evt. tinglysningsgebyr pantedokument kr. 545,-
4. Boligkjøperforsikring fra Help kr. 18 000,- (frivillig)
For prisantydning kr. 7 500 000,00 utgjør dette samlet kr. 206 590,- inkl. boligkjøperforsikring fra Help.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring gjeldende våningshuset. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen inkl. omkostninger innbetales 2 virkedager før overtagelsesdato.

Budgivning
Megler kan ikke formidle kjøpetilbud som har kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.
Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
1. Bilder og planskisser
2. Nabolagsprofil
3. Tilstandsrapport og landbrukstakst fra takstmann
4. Selgers egenerklæringsskjema
5. Gårdskart fra NIBIO

Meglers vederlag
Meglers vederlag beregnes til 1,2 % av salgssum, samt kr. 58 140,- til markedsføring, tilrettelegging og dekning av utlegg m.m.

Forsikring
Fremtind Forsikring.

Selger
Nils Traa

Oppdragsanvarlig
Sturla Nødtvedt
Advokat/eiendomsmegler
sturla.nodtvedt@emvest.no
Tlf: 936 01 001

Ansvarlig megler
Sturla Nødtvedt
Advokat/eiendomsmegler
sturla.nodtvedt@emvest.no
Tlf: 936 01 001

Eiendomsmegler Norge, Hardanger, Grova 14
5600 NORHEIMSUND
Tlf: 915 05 560
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
24250137

Salgsoppgavedato
28.06.2026



Sturla Nødtvedt og Eiendomsmegler Norge har gleden av å presentere småbruket Herandsvegen 305!



Bruket ligger i naturskjønne Herand og består av våningshus, dirftsbygning, eldhus, redskapshus/vedhus, stabbur og stølshus m/naust på Tostøl



Bygningene i tunet er fra ca. 1900-tallet mens den store løen er fra 1951/1952



Bruket har gode inntekter fra fallrettsleie, med garantiordning på minst ca. kr. 200.000,- og i tillegg en fast sum på ca. kr. 20.000,-årlig

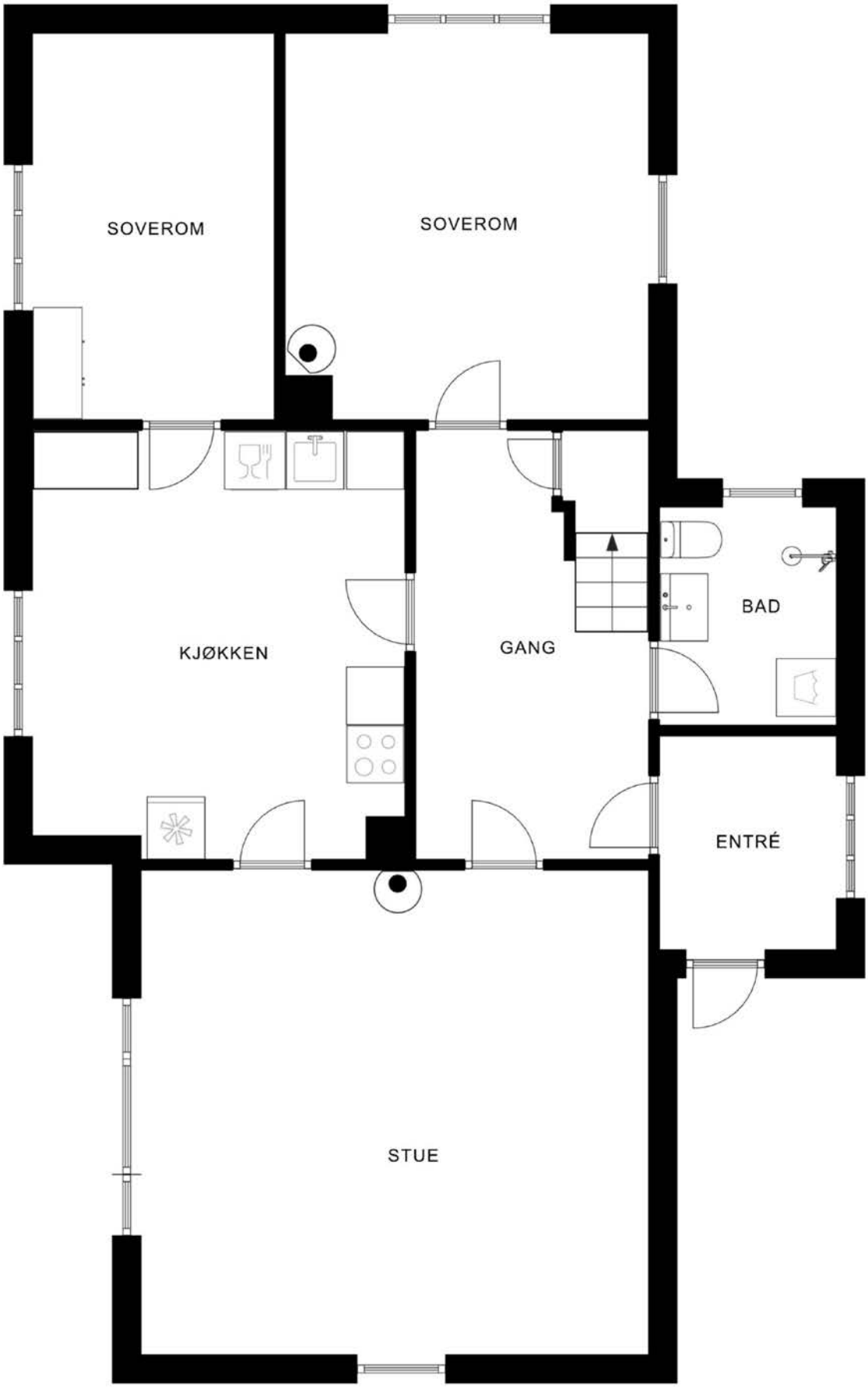


Idyllisk beliggenhet i Herand med badestrand, skiløyper og unike naturopplevelser lett tilgjengelig



Boligen ble bygget i ca. 1918

Plantegning 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Romslig gang innenfor vindfanget



Stuen har tradisjonelle tømmervegger og pent gjennomført synlig bjelkelag i himlingen



Idyllisk landlig utsikt fra stuevinduet



Ved siden av stuen ligger kjøkkenet



Kjøkkenet har en meget bra størrelse med god plass til spisebord



Det er totalt 4 soverom i boligen, hvor to av soverommene befinner seg i 1. etasje



Soverom nr. 2



Soverom nr. 2

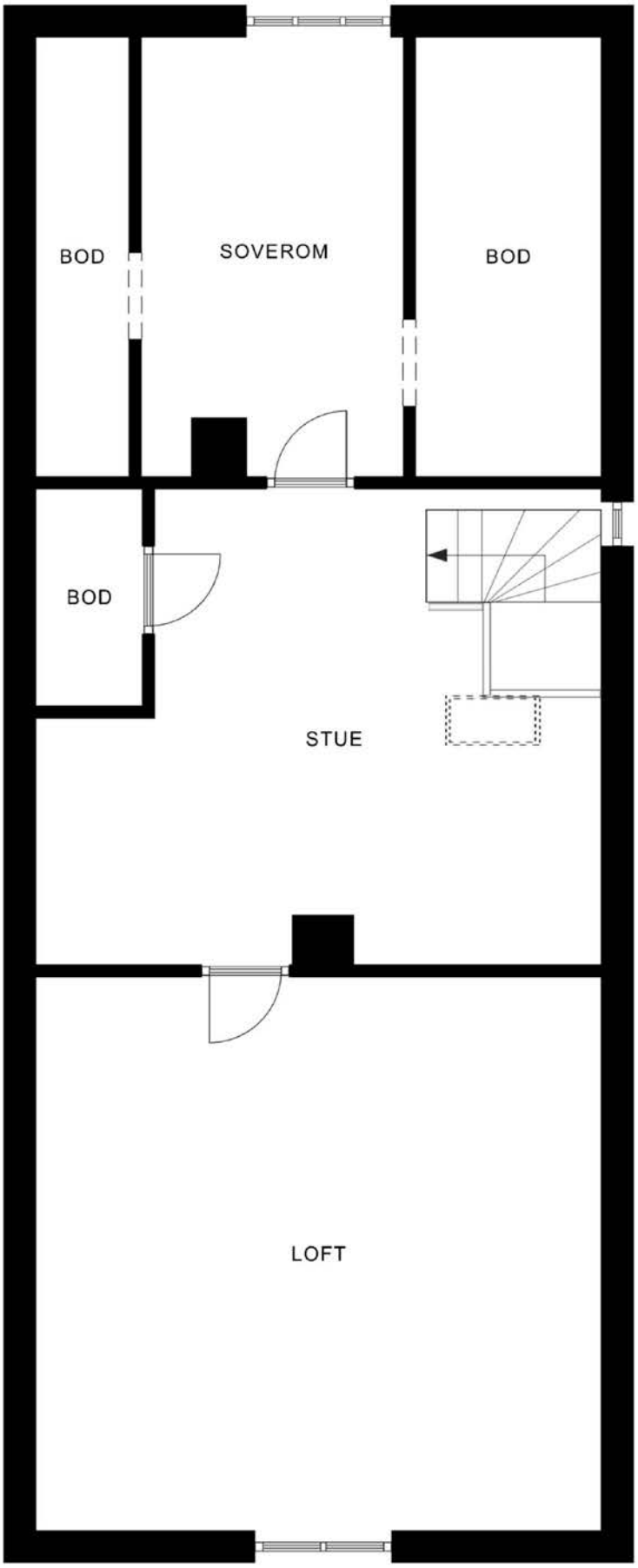


Badet ble renovert i 2005 og inneholder dusj m/forheng, wc, servant m/skap og speil over



Badet har også opplegg for vaskemaskin for en enkel hverdag

Plantegning 2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Loftstuen ble renovert i 2024 og er et flott oppholdsrom for barna



Det er to til soverom i etasjen, store rom i klassisk eldre stil



Soverom nr. 4



I kjelleren er det lager, potetkjeller og baksterom



Kjellerrom



Stabburet ligger langs veien opp til tunet



Stabburet består av to rom som i dag benyttes som lager



Stabbur



Driftsbygningen er på hele 350 m² fordelt på tre etasjer



Driftsbygningen er fra 1951/1952 og ble malt utvendig for 8 år siden - materiale til videre skiftning av kledning blir liggende igjen



Tidligere var det aktivt dyrehold på bruket



Vedhuset ligger praktisk til, like ved siden av våningshuset



Det er rikelig med lagerplass i vedhuset



Småbruket har eget stølshus på Tostøl med tilhørende naust (naustet til høyre i bildet)



Tostølen (privat bilde)



Herand er en tradisjonsrik bygd som ble fikk Norsk Kulturarvs nasjonale kulturlandskapspris i 2008



Området kan by på et rikt friluftstilbud med skiløyper mellom Herand og Jondal, offentlig badestrand og helt unike turområder



Nede i Herand er det en flott båthavn med gjesteplasser







Herand kan også by på viden kjent pizza i tradisjonsrike lokaler på Meieriet

19400 19600

261700

KART

over innmark til bnr. 2 under gnr. 6

TRÅ ÖVRE

JONDAL KOMMUNE
HORDALAND FYLKE

Gjeld grense mellom gnr. 6, bnr. 1 og bnr. 2, og grense mellom gnr. 6, bnr. 2 og gnr. 5, bnr. 9

Eit forstörra utsnitt frå Ö.K., bl. AQ 055-5-4 og AR 055-5-3, er skissert inn på grensekartet

Oppmålt, konstruert og teikna 1992-93

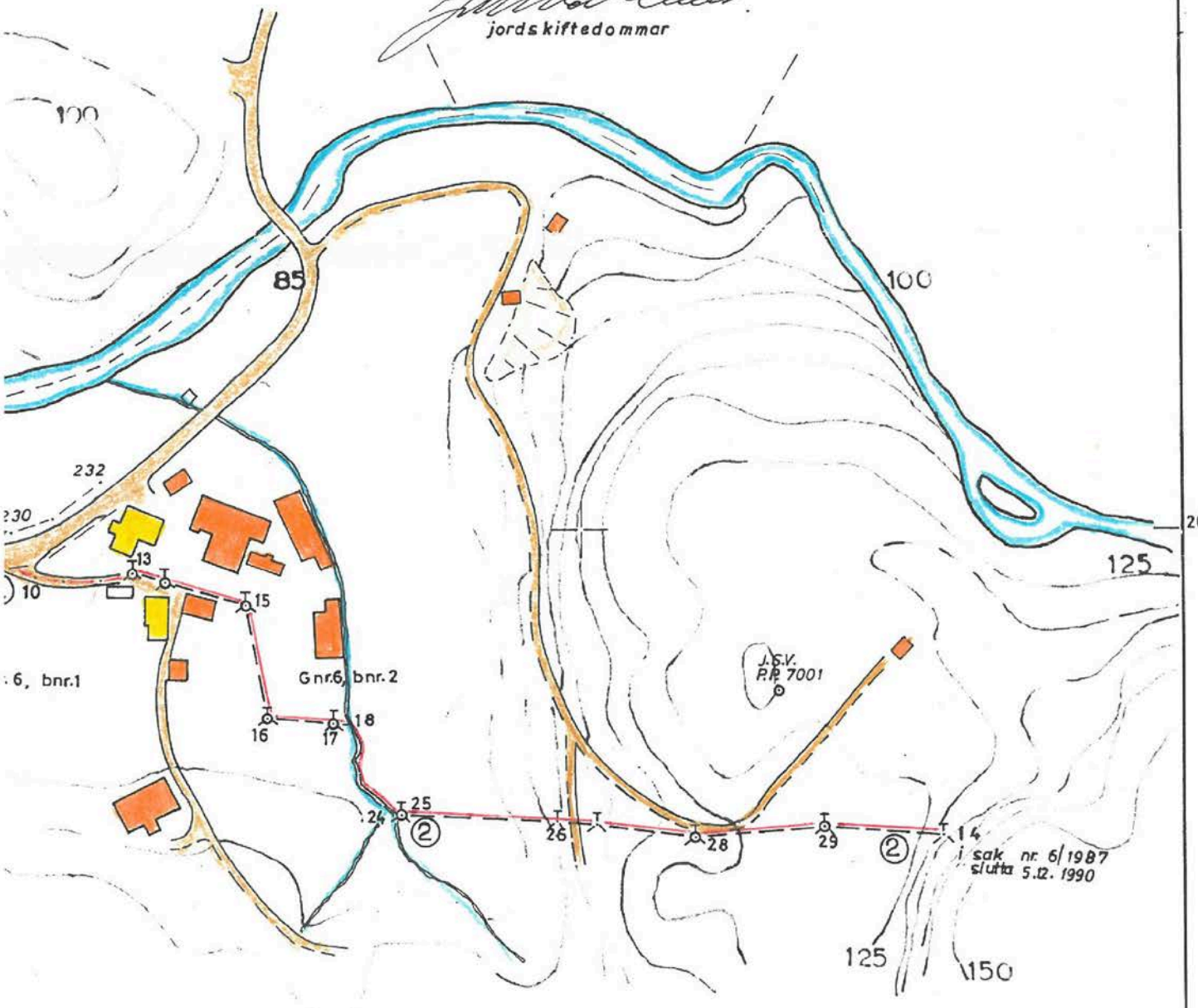
Erling Haugsbø

jordskifteingeniör

261500

Lagt fram i Hardanger jordskifterett som dok. nr. 7 i sak nr. 14/1990 den 19.02.1993

jordskiftedommar



261300

Doknr: 1552 Tinglyst: 07.05.1993 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
07. 05. 93
HARDANGER
SORENSKRIVAREMBETE
Dagboknr.: 1552

RETTSBOK

for

HARDANGER JORDSKIFTERETT

Fredag den 19.02.1993, vart jordskifterett sett på retten sitt kontor i Norheimsund for Trå øvre, gnr. 6 i Jondal herad.

Jordskiftedommar Johan Solaas møter som einedommar jfr. jordskiftelova § 9, 5.leden.
Han godtek å vera einedommar i saka og er og rettsbokførar.

Sak nr. 14/1990.

Partar i saka:

Gnr.	Bnr.	Navn	Adresse
5	9	Lars Samland	5628 Herand
6	1	Nils Traa	Skogveien 13, 3560 Hemsedal
6	2	Sverre Traa	5628 Herand

.....

V E R T S K R I V E N S L I K :

1. GRENSESKILDRING.

Grense nr. 1 er grense mellom gnr. 6, bnr. 1 på sørvestre sida og gnr. 6, bnr. 2 på nordaustre sida.
Grensa tek til i gamal merkestein (merke nr. 1) i grense mot gnr. 7, bnr. 1 og går i retning 118,5 g (gon), 17,03 m til bolt i jordfast stein (2). Herfrå i retning 139,3 g, 39,31 m til bolt i gamal merkestein (3). Herfrå i retning 140,5 g, 24,29 m til bolt i jordfast stein (4). Herfrå i retning 138,0 g, først 24,21 m til gamal merkestein (5), så 23,75 m til gamal merkestein (6), så 19,74 m til gamal merkestein (7) og vidare i same retning 13,54 m til bolt i jordfast stein (8). Herfrå i retning 162,1 g, 22,78 m til bolt i jordfast stein (9) og vidare i same retning (8 m kartmål) til grensa for riksveg 550 sin eigedom.

Grense nr. 2 er grense mellom gnr. 6, bnr. 1 på søre, vestre, søre, vestre og igjen søre side og gnr. 6, bnr. 2 på dei motsette sidene. Grensa tek til i grensa for riksveg 550 sin eigedom og går midt etter gardsvegen til bruka, først i retning 136,2 g (5,7m) til punkt (10), så i retning 113,7 g, 9,11 m til punkt (11), så i retning 96,7 g, 12,98 m til punkt (12) og vidare herfrå i retning 87,4 g, 10,53m til bolt i gamal merkestein (13) på nordsida av gardsvegen og ved ein hekk.

Grensepunkta nr. 10 - 12 er ikkje avmerka i marka.
Frå merke nr. 13 går grensa vidare i retning 114,4 g, 11,21 m til bolt i jordfast stein (14). Herfrå i retning 119,9 g, 27,57 m til bolt i gamal merkestein (15) som står ca 20 cm under bakken. Frå grensepunkt 15 går grensa i retning 186,6 g 38,64 m til bolt i jordfast stein (16), Herfrå i retning 105,1 g 21,79 m til bolt i gamal merkestein (17) og vidare i same retning 4,8 m til grensepunkt (18) midt i ein bekk. Herfrå går grensa midt etter denne bekken over grensepunkta nr. 19 - 23 til grensepunkt (24) i bekken. Grensepunkta i bekken er ikkje avmerka. Frå grensepunkt nr. 24 går så grensa i retning 103,1 g, først 1,85 m til bolt i jordfast stein (25) på austsida av bekken og vidare i same retning 51,79 m til bolt i fjell (26). Herfrå i retning 101,2 g, 13,03 m til bolt i fjell (27). Herfrå i retning 107,8 g 32,75 m til bolt i jordfast stein (28) i bakkemur ved veg. Herfrå i retning 96,3 g, 43,29 m til bolt i jordfast stein (29) og vidare herfrå i retning 102,9 g, 39,74 m til bolt i fjell - grensemerke nr. 14. i jordskiftesak nr. 6/1987 slutta 05.12.1990.

Grense nr. 3 er grense for ein innmarksteig på nordaustre sida av Storelva mellom gnr. 6, bnr. 2 på sørvestre sida og gnr. 5, bnr. 9 på nordaustre sida.
Grensa tek til i midtlina av Storelva og går i retning 392,3 g, ca.(20 m) til bolt i gamal merkestein (30) og same retning 29,37m til bolt i gamal merkestein (31). Herfrå i retnng 363,7 g 27,33 m til bolt i gamal merkestein (32). Herfrå i retning 322,4 g, 22,68 m til bolt i gamal merkestein (33). Herfrå i retning 323,4 g, 17,74 m til jordmerke i fastmark (34) og vidare i same retning ca. (48 m) til midtlina av Storelva. Herfrå følgjer så grensa midtlina av elva til Herandsvatnet og vidare ut i vatnet etter vassdragslova § 4 så langt eigedommane støyter saman.

Ved grensepunkta 30 - 34 står også tidlegare nedsette jarnboltar eller mineborar.

Koordinatane for grensemerka:

Nr.	Avmerking	X	Y
1	Gamal merkestein	261 450,40	18 971,59
2	Bolt i jordfast stein	261 445,51	18 987,90
3	Bolt i gamal merkestein	261 422,75	19 019,95
4	Bolt i jordfast stein	261 408,32	19 039,49
5	Gamal merkestein	261 394,73	19 059,53
6	Gamal merkestein	261 381,25	19 079,08
7	Gamal merkestein	261 370,31	19 095,51
8	Bolt i jordfast stein	261 362,64	19 106,67
9	Bolt i jordfast stein	261 343,78	19 119,45
10	Umerka punkt i gardsveg	261 285,45	19 218,20
11	Umerka punkt i gardsveg	261 283,50	19 227,10
12	Umerka punkt i gardsveg	261 284,17	19 240,06
13	Bolt i gamal merkestein	261 286,24	19 250,38
14	Bolt i jordfast stein	261 283,73	19 261,31
15	Bolt i gamal merkestein	261 275,26	19 287,55
16	Bolt i jordfast stein	261 237,47	19 295,60
17	Bolt i gamal merkestein	261 235,71	19 317,32

18	Umerka punkt i bekk	261 235,32	19 322,10
19	Umerka punkt i bekk	261 231,92	19 324,50
20	Umerka punkt i bekk	261 225,55	19 325,09
21	Umerka punkt i bekk	261 222,63	19 324,06
22	Umerka punkt i bekk	261 214,93	19 325,05
23	Umerka punkt i bekk	261 208,61	19 334,44
24	Umerka punkt i bekk	261 204,80	19 337,88
25	Bolt i jordfast stein	261 204,71	19 339,83
26	Bolt i fjell	261 202,19	19 391,56
27	Bolt i fjell	261 201,94	19 404,59
28	Bolt i jordfast stein	261 197,96	19 437,10
29	Bolt i jordfast stein	261 200,49	19 480,32
30	Bolt i gamal merkestein	261 439,22	19 064,96
31	Bolt i gamal merkestein	261 468,38	19 061,43
32	Bolt i gamal merkestein	261 491,39	19 046,69
33	Bolt i gamal merkestein	261 499,22	19 025,40
34	Jordmerke i fastmark	261 505,60	19 008,85

Dei nye nedsette grensemerka er av aluminium og har Jordskifteverket sitt merke.
Grensene og grensepunkta er sett av på kart i målestokk 1:2000, dok.nr. 7. Grensepunkta er koordinatrekna. Dei oppgjevne avstandane og retningane er rekna ut av koordanatane for grensepunkta. Avstandane er horisontale og retningane er sett i høve til sant nord med 400 gons deling av kompasset. For å få kompassretninga må ein leggje til omlag 4 g. Dei avstandar som står i klamme er tekne av kartet.

.....

3. YMSE AVGJERDER.

Den tinglyste utskrifta av saka skal oppbevarast hjå eigaren av gnr. 6 bnr. 2, Sverre Traa og er til sams bruk for dei interesserte.

4. FORKYNNING.

Denne grensegangssaka vert forkynnt ved at rettsboka vert sendt i rekommanderte skriv til partane vedlagt kopi av ankereglane.

5. SAKA VERT SETT I VERK.

Denne grensegangssaka som vedkjem gnr. 5 bnr. 9, gnr. 6 bnr. 1 og 2 i Jondal herad, vert med rettsleg tvang sett i verk den 5. mai 1993.

6. AVSLUTNING AV SAKA.

Saka vert slutta ved lesing av rettsboka.
Ingen av partane var til stades.

Jordskiftedommaren minnar partane om at ankefristen går ut 2-to-månader etter forkynningsdagen, dvs. den 05.05.1993.

Avtale om bruksrett til veg

Partar:

- **Heimelshavar for gnr. 306 bnr. 1**
- **Heimelshavar for gnr. 306 bnr. 2**

Partane stadfestar at tilkomstvegen frå **fv. 550** og opp til gardstunet på **gnr. 306 bnr. 1** har vore nytta av båe bruka i **lang tid**, og at dette har skjedd i **minneleg forståing** mellom partane utan konflikt. Vegen ligg på begge bruka. Denne avtalen formaliserer den etablerte praksisen.

1. Føremål Denne avtalen gir båe bruka lik rett til å nytte tilkomstvegen som går frå **fv. 550** og opp til gardstunet på **gnr. 306 bnr. 1**. Bruksretten gjeld for **alminneleg bruk** samt **landbruksføremål**, inkludert transport av utstyr, maskiner, dyr, varer og liknande.

2. Omfang av bruksretten

- Båe bruka har rett til fri ferdsel på vegen til alle tider.
- Bruksretten omfattar både køyreveg og eventuelle snuplassar/avkøyringar som naturleg høyrer til tilkomsten.
- Bruk av vegen skal ikkje vere til uturvande ulempe for den annan part.

3. Vedlikehald og brøyting

- **Brøyting og vedlikehald skal utførast etter behov**, slik at vegen er farbar for vanleg bruk.
- Naudsynt vedlikehald og utbetringar som skuldast normal bruk av vegen, delast med ein lik halvpart på kvar.
- Partane kan avtale praktisk fordeling av arbeid eller kostnader dersom det oppstår særlege behov, men utgangspunktet er at kvar part tek ansvar for det som trengst for eigen bruk.

4. Varigheit Avtalen gjeld **permanent**, og følgjer eigedomane så lenge dei eksisterer, med mindre partane skriftleg avtaler noko anna.

6. Underskrifter

Stad: Herand Dato: 3/7 2026

Eigar gnr. 306 bnr. 1:

Nils Dahl

Eigar gnr. 306 bnr. 2:

Sigurd Johannes Ose

AVTALE OM JORDLEIGE

Mellom Nils Traa som eigar, og Sigurd Johannes Trå som leigar er inngått slik avtale:

1. Nils Traa leiger til Sigurd Johannes Trå innmarka på gnr.6, bnr.1, Trå i Jondal Kommune. (frå 2020 Ullensvang kommune med tildelt gardsnr.)
   Det er omlag 28 da dyrka jord og litt beite.
2. Leigetida er 10 - ti -år frå 31.12.2019 til 31.12.2029
3. Leigeavgifta er kr 6000 kroner selvstasen pr år.
   Avgifta vert betalt innan 14. april kvart år og kan regulerast, fyste gong 2022.
4. Leigaren skal halda jorda i god hevd. Han kan bruka jorda slik han finn det høveleg for drifta si. Beitevidda på heimebøen skal ikkje utvidast. Leigar kan rydda skog og kratt som veks på innmarka som er til hinder for drifta.
5. Leigar tek på seg nødvendig vedlikehald av gjerde på bruket. Pålar til vedlikehald av desse kan han hogga i skogen til eigar.
6. Eigaren har rett til å heva avtalen dersom leigaren misheld det som er fastsett i avtalen. Som mishald er å rekna at leigeavgifta ikkje er betalt innan 14 dagar etter påkrav, eller vannstell av garden. Leigar har rett til å heva avtalen dersom det vert endring i driftsopplegg.Oppseiing av avtalen skal skje før 31.12. gjeldande år.
7. Tvistar i samband med avtalen vert avgjorde i samband med tvistemåls-lova.
8. Leigeavtalen vert tinglyst. Utlegga med dette ber leigaren.
9. Denne avtalen gjeld under forutsetnad av at eigaren Nils Traa får utsetjing av bu og driveplikta i 10 år fram til 31.12.~~2019~~ 2029

Leigeavtalen er skrive i 3 eksemplarar, 1 til eigar, 1 til leigar og ein vert sendt landbrukskontoret til orientering.

Herand 10/12 2019
stad/dato

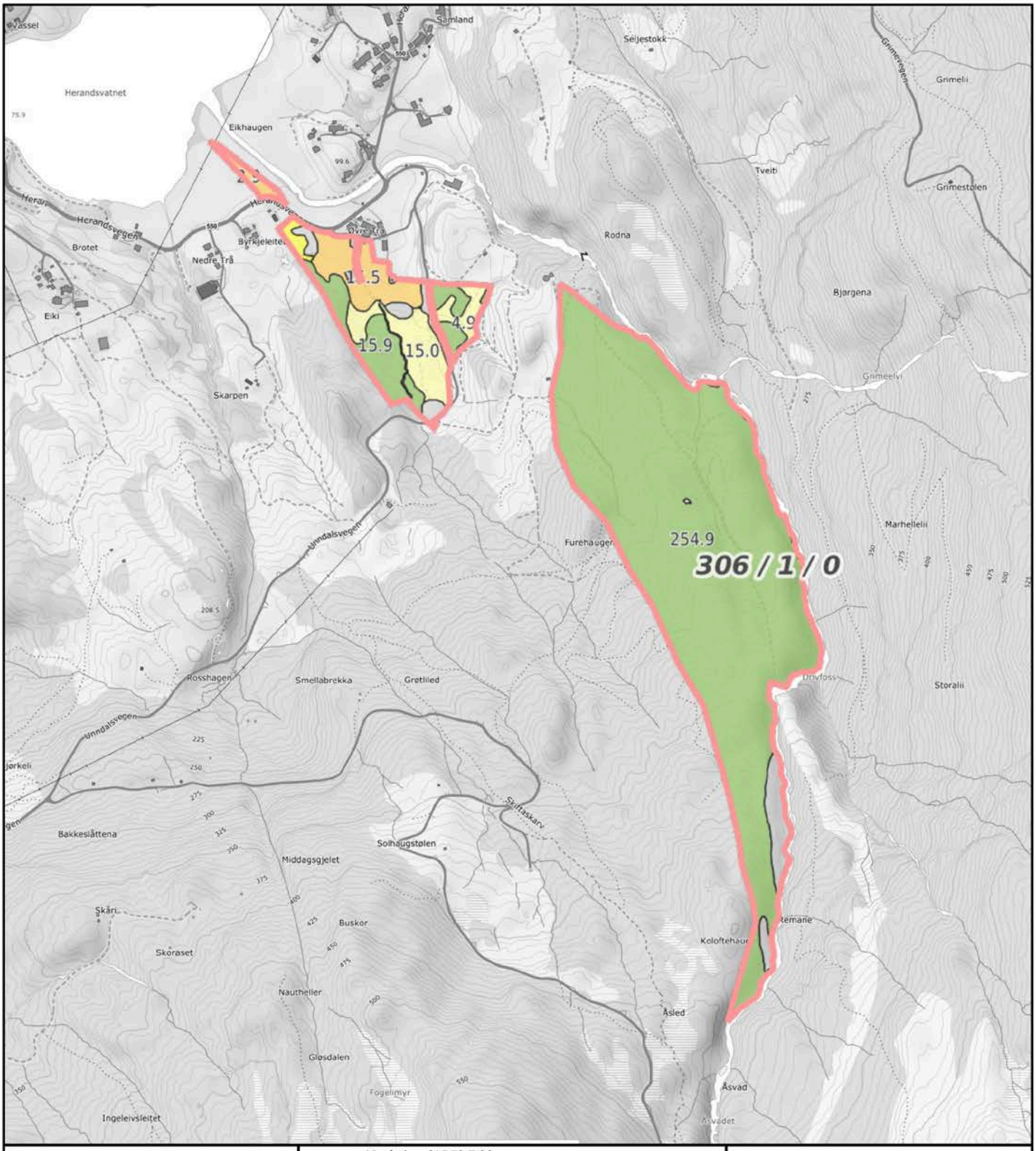
Nils Trå

fnr. 08104946934 eigar

Herand 10/12-2019
stad/dato

Sigurd Johannes Trå

fnr. 18106738544 leigar



0 100 200 300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 17.06.2026 16:28

Eiendomsdata verifisert: 17.06.2026 16:28

GÅRDSKART 4618-306/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:
306/1/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	18.4	
≡	Overflatedyrka jord	2.4	
≡	Innmarksbeite	19.9	40.7
⅄	Produktiv skog *	276.1	276.1
	Annet markslag	14.5	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.2	17.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	334.5	334.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

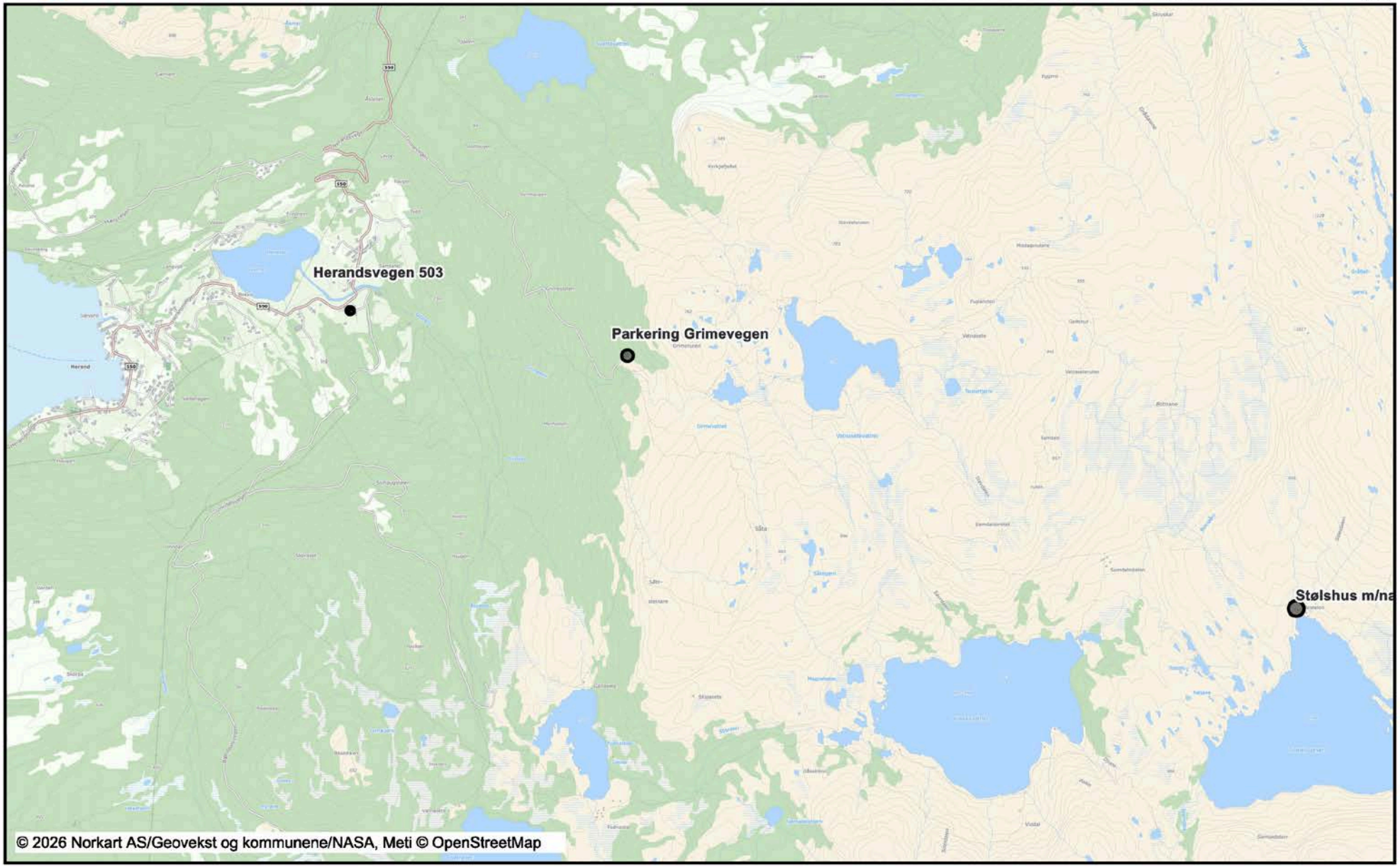
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.06.2026 Målestokk: 1:30000 Koordinatsystem: UTM 32N

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i de
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som

N



Nabolagsprofil

SPORT

Herand skule-fotballbinge Ballspill	6 min 2.6 km
Jondal skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min 15 km
Jondal symjehall	20 min

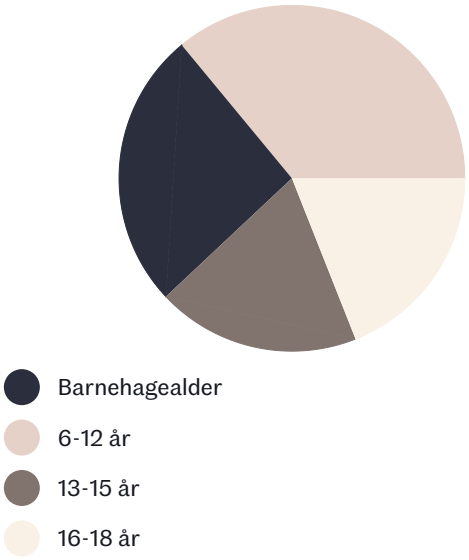
VARER/TJENESTER

Byggern Jondal	28 min

DAGLIGVARE

Snarkjøp Herand Landhandleri	25 min
Coop Prix Jondal Post i butikk, PostNord	20 min 15.2 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Trå Linje 980	1 min 0.1 km
Bergen Flesland	2 t 29 min

SKOLER

Jondal skule (1-10 kl.) 137 elever, 10 klasser	20 min 15 km
Framnes kristne vgs. 260 elever, 9 klasser	1 t 6 min 30.1 km
Kvam vgs. avd Norheimsund 200 elever, 16 klasser	1 t 13 min 36.2 km

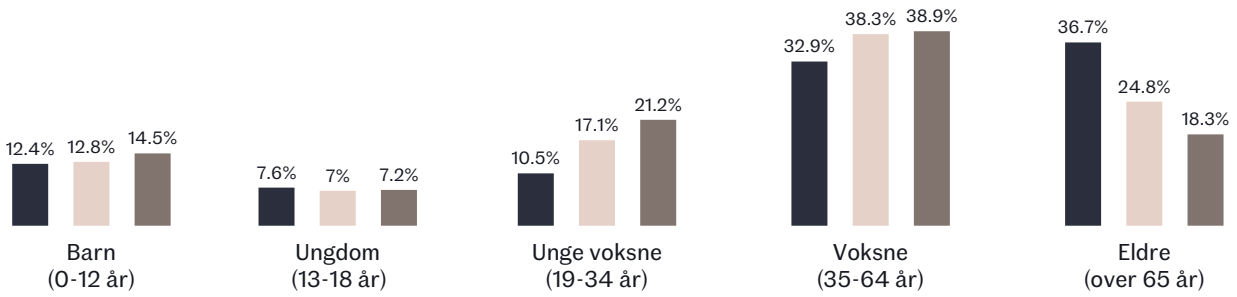
BARNEHAGER

Jondal barnehage (1-5 år) 49 barn	19 min 15 km
Utne barnehage (1-4 år) 17 barn	31 min 20.5 km

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

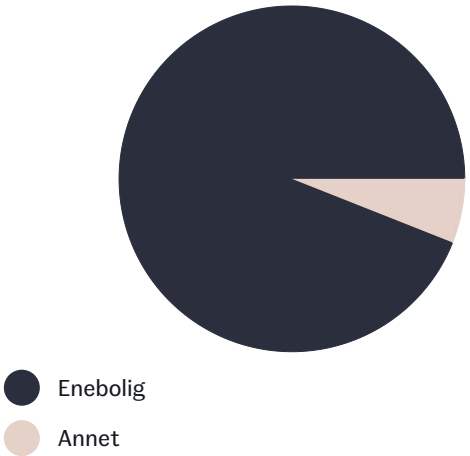
Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Grunnkrets: Herand	211	127
Kommune: Ullensvang	10 881	6 489
Norge	5 425 412	2 654 586

BOLIGMASSE

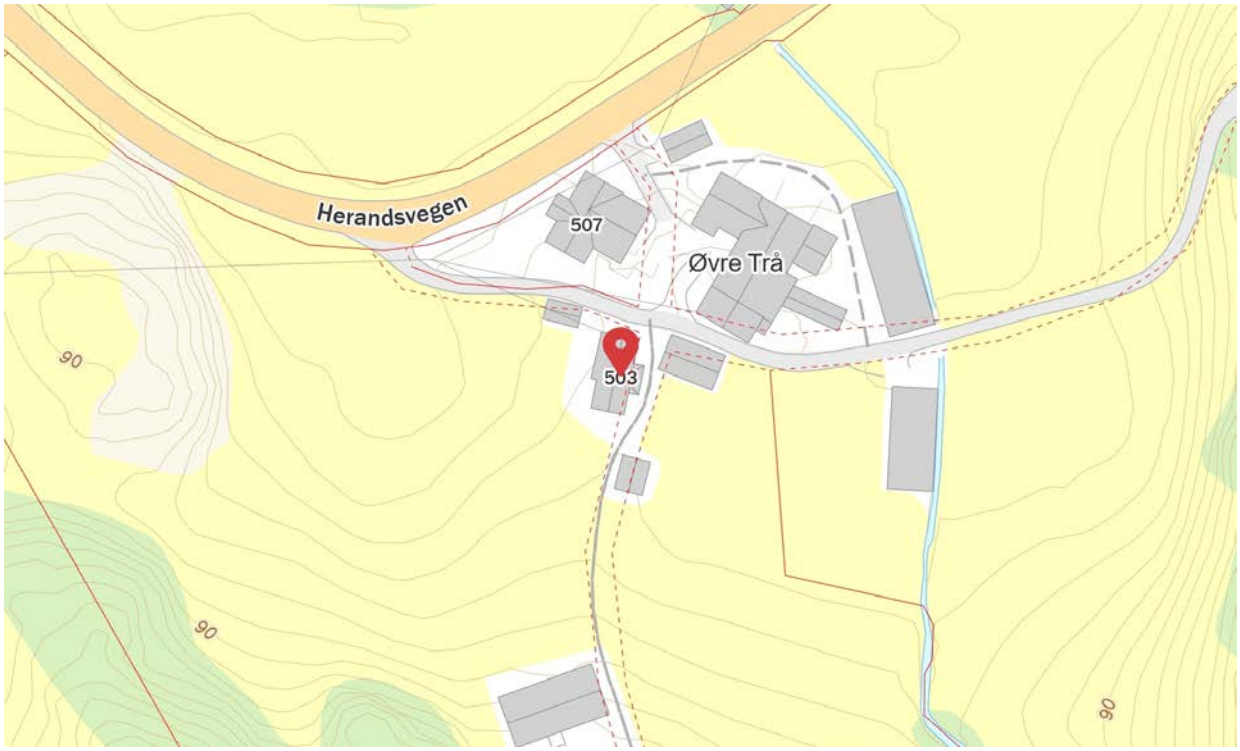


SIVILSTAND

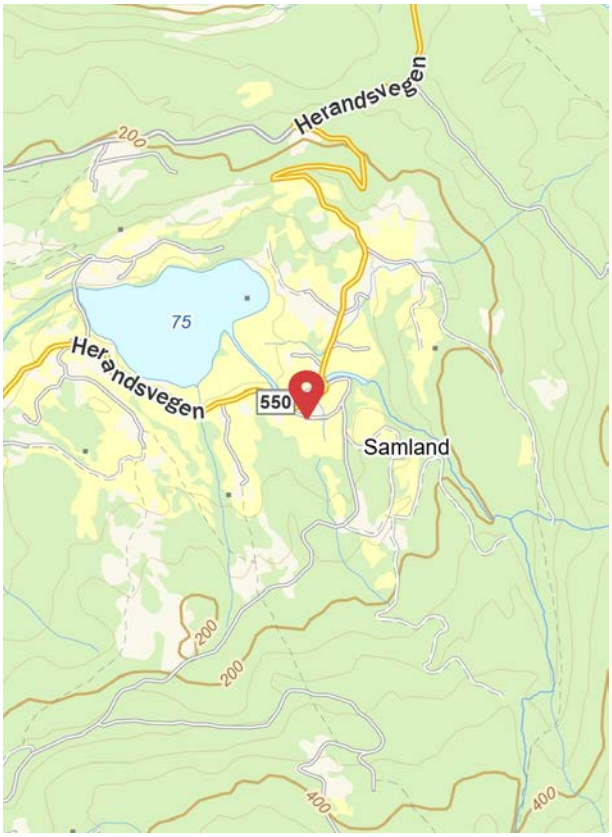
		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nabolagsprofil







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsverdi
7 500 000

Herandsvegen 503, 5628 HERAND

ULLENSVANG kommune

gnr/bnr 306/1



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19948-1316 **Referansenummer:** PR1038

Autorisert foretak: Takstingeniør Helge Fjellro AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Fjellro **Vår ref:** Helge Fjellro

Gyldig rapport
15.05.2026

Rapportansvarlig



Helge Fjellro
Uavhengig Takstingeniør
post@helgefjellro.no
411 40 500

Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Småbruk med fallrettsinntekter. Våningshus oppført i 1918, lager/redskapshus, eldhus, stabbur og hytte. Bruket har også jakt og fiskerett. Beliggende på Øvre Trå ca. 15 km fra Jondal.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	40,7	8 741	355 750
Skog	258,0	1 500	387 000
Jakt og fiske			25 000
Andre verdier/rettigheter			5 226 000
Driftsbygninger			550 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 500 000
Eiendommens totale verdi			**8 043 750**

Teknisk verdi er takstmann sin vurdering av den tekniske verdien med fratrekk for alder, slitasje, elde og driftsrelevans. I teknisk verdi ligger også andre verdier, fallrettsinntektene gjør størst utslag på verdien. Ved salg av landbrukseiendommer har staten bestemt at det skal benyttes 4 % kapitaliseringsrenten. En har sett at salg av fallrettsinntekter har vært vurdert med 2 % kapitaliseringsrente. Kjøper må selv sette seg inn i forholdene å vurdere hva boverdien og inntekten betyr før en starter budrunden.

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.
For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.
For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.
Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Helge Fjellro har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen "TRÅ ØVRE". Helge Fjellro omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med et generasjonsskifte og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
23.3.2026	10:00	14:00	Helge Fjellro	Takstingeniør

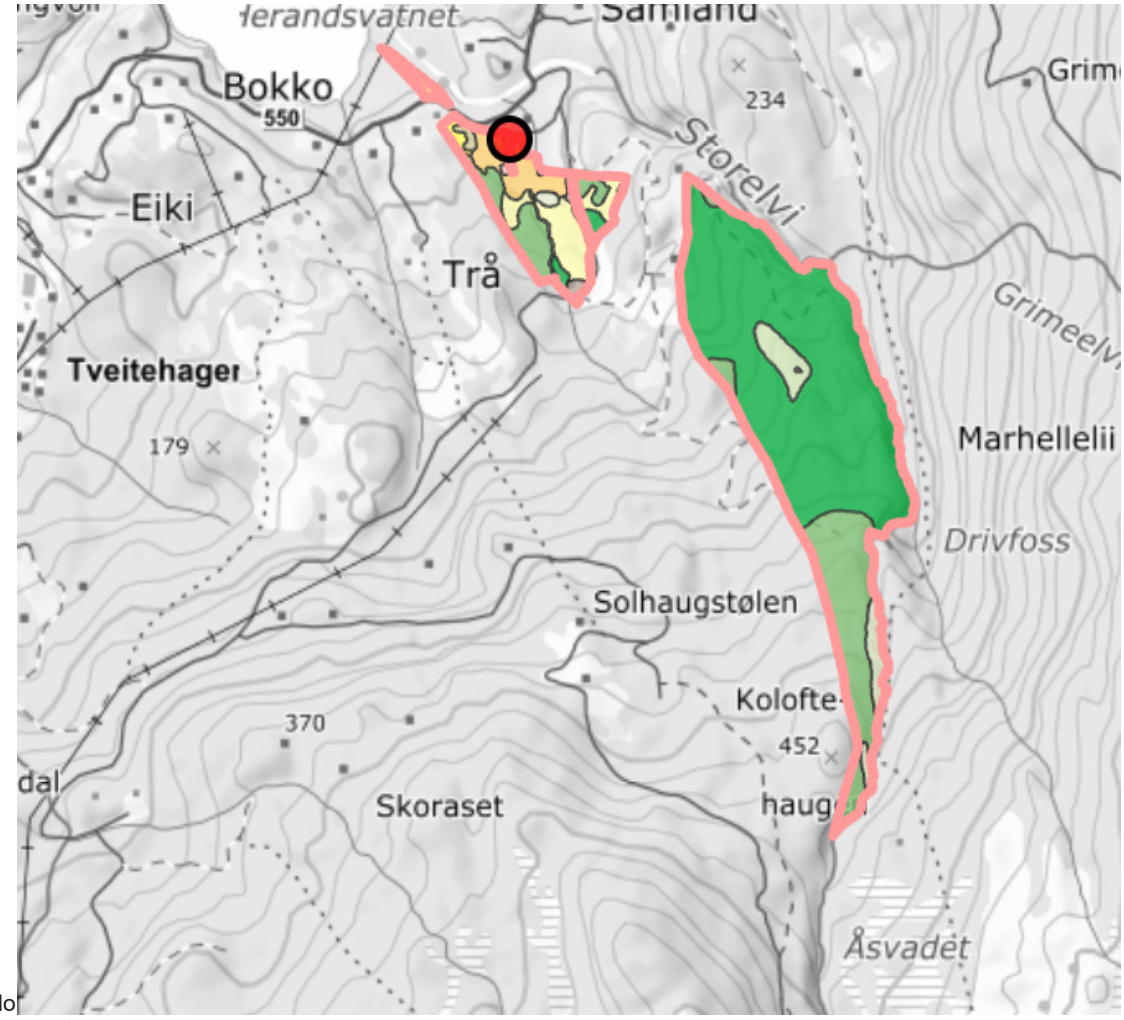
Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	306	1	0	334579,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herandsvegen 503

Hjemmelshaver
Traa Nils

Arealgrunnlag



ndo
Eiendommen er også med i uregistrert jordsameie.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen TRÅ ØVRE ligger - ifølge kart på hjemmesidene til Ullensvang kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.
Regulert samferdsel: Veien fra avkjøring til løe er regulert til adkomstvei.
Type Adkomstvei
Arealbrukstatus Nåværende
Planidentifikasjon 12272012000.



Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Eiendommen oppfylller ikke dagens arealkrav til odel.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse

av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Pengeheftelser
Pengeheftelser i eiendomsrett
1949/82-1/48. ERKLÆRING/AVTALE
27.01.1949. BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDEBYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATTGJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1953/1319-1/48 ERKLÆRING/AVTALE
28.11.1953 Kjøpekontrakt til AVTALT PRIS M DIV BESTRETTIGHETSHAVER: JONDAL KOMMUNEGJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/1201-2/48 LIVSVARIG BORETT
01.04.1986. RETTIGHETSHAVER: TRÅ OLAV OG HUSTRURETT TIL ÅRLIG ERSTATNING FRA NVE FOR ELVERETTERBEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

1989/5745-1/48 RETTIGHET
27.12.1989 RETTIGHETSHAVER: Traa Johannes IF.NR: 240909*****
LEIE AV AREALLEIE-TID: 10 ÅRÅRLIG AVGIFT NOK 4,000

2000/1332-1/48 LEIE AV AREAL
14.04.2000 LEIETID: 10 År
FRA DATO: 31.12.1999LEIE: NOK 4.000 Pr. År
RETTIGHETSHAVER: Trå Sigurd Johannes
F.NR: 181067*****
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser

2010/208027-1/200 LEIEAVTALE
19.03.2010 LEIETID: 10 År
FRA DATO: 31.12.2009
LEIE: NOK 4.000 Pr. År (endret til kr 6 000)
RETTIGHETSHAVER: Trå Sigurd JohannesF.NR: 181067*****
Med flere bestemmelser

2019/80730-1/200 FALLRETTIGHET
18.01.2019 21:00 RETTIGHETSHAVER: HERAND KRAFT AS ORG.NR: 991357823
Leie av fallrettighet mellom ca kote 527 og ca kote 88
Varighet 50 år (endret til 60 år)
Flere bestemmelser bestemmelser og veg, vannrett etc. Se fullstendig utskrift i prospekt.

Viser ellers til fullstendig informasjon i prospekt. Her er også informasjon om avtale om bruk av naust og avtale om steinbu ved stølsområde.

Kommentar til grunnboksbladet

Deler av grunnbokbladet lligger kopiert inn i takst.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☑ Nei

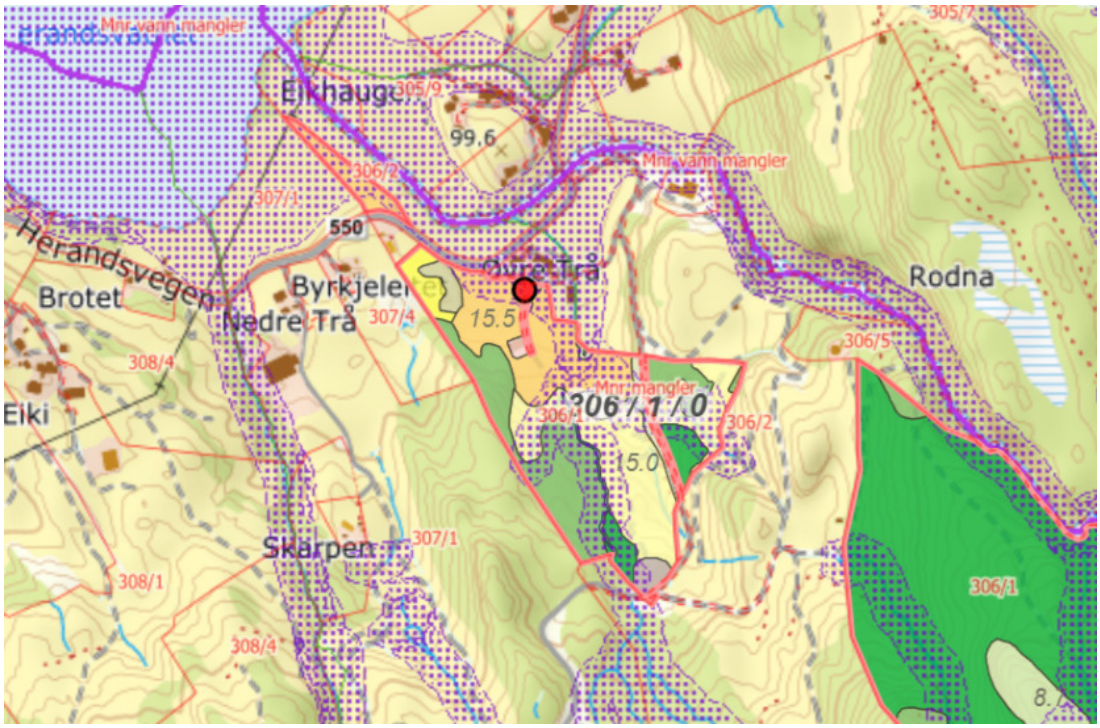
Kulturminner

☑ Ja ☐ Nei

3 Sefrakregistrert bygg.

Flom

☑ Ja ☐ Nei

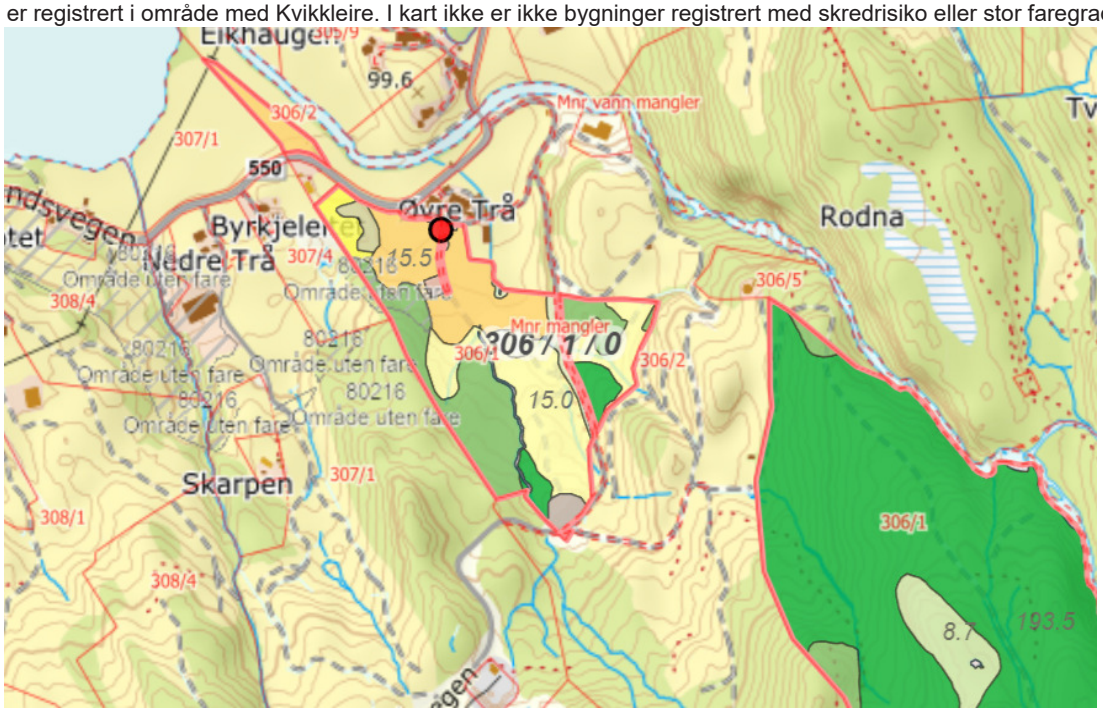


Eiendommen ligger i område definert med Flomfare, gjelder også område med bolig.

Kvikkleire

☑ Ja ☐ Nei

Eiendommen er registrert i område med Kvikkleire. I kart ikke er ikke bygninger registrert med skredrisiko eller stor faregrad.



Risikokart (stripet område vest for eiendommen

Naturtyper	☐ Ja	☑ Nei
Rødliste arter og nasjonalarter	☐ Ja	☑ Nei
Andre forhold	☐ Ja	☑ Nei

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Øvre Trå sørøst for Herandsvatnet ca. 15 km fra Jondal i retning Utne. Nordvestvendt terreng.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Seter	200 000
Andre verdier	26 000
Fallretter kapitalisert verdi 4% kaoitaliseringsrente	5 000 000
Sum andre verdier/rettigheter	**5 226 000**

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	18,4 daa	
Overflatedyrket jord	2,4 daa	
Innmarksbeite	19,9 daa	**40,7 daa**
Skog av svært høy bonitet	197,2 daa	
Skog av høy bonitet	70,2 daa	
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet	8,7 daa	**276,1 daa**
Uproduktiv skog	11,6 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	1,5 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	1,4 daa	**14,5 daa**
Bebygd, vann, bre	3,2 daa	
Ikke klassifisert		**3,2 daa**
Sum		**334,5 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 26.04.2026.
Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.
Eiendommens eierskap i jordsameie er ikke registrert. Sameie er ikke definert i NIBIOs Gårdskart. Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	18,4	Nei	0 - 370	600	11 040
Overflatedyrket jord	2,4	Nei	70 - 160	500	1 200
Innmarksbeite	19,9	Nei	50 - 310	100	1 990
Sum jordbruksareal	**40,7**				**14 230**
				Verdi	**355 750**

Opplysningkilder, beskrivelse

Dyrka jord er leid vekk i 10 år. Betaler kr 6 000 pr år i jordleie. Leietaker er i ferd med å trappe ned.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog med plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0		**Verdi pr. daa**	0	**Sum verdi**	Kr. 0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	**Sum**
	0,0 daa	37,0 daa	59,0 daa	53,0 daa	109,0 daa	258,0 daa
Arlig avkastning pr. daa	**Kr. 60**				**Total skogsverdi**	**Kr. 387 000**
					Total verdi skog/utmark	**Kr. 387 000**
Stående kubikkmasse	**Gran m³ u.b.**		1 014,0			
	Furu m³ u.b.		2 135,0			
	Lauv m³ u.b.		297,0			
	Tilvekst m³ u.b.		57,0	**Arstall for skogstaksten**		2021
	Prod, evne m³ u.b.		0,0	**Innestående skogfondkonto, pr.**		Kr. 66 005

Opplysningskilder, beskrivelse

Tallene over er fra skogbrukstaksten. Det er hogd ut 1 300 m³ Granskog av det oppgitte kvantumet.
Tilvekst fordelt på treslag:
Gran: 62 m³.
Furu: 52 m³.
Lauv: 8 m³.
Det ble bygd ny felles skogsbilveg med tilskudd fra fylket på 1990 - tallet. Vegen er driftet av eget veilag.
Viser eller til Skogtakst.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 1 000	**Samlet verdi av jakt og fiske**	Kr. 25 000

Opplysningkilder, beskrivelse

Felles Hjortevald for hele område. Eier får jakte, valdet forvalter jaktretten.
Rett i Reinstammen på Folgefonna.
Verdien er antatt av takstmann.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår
1918

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Se tilstandsrapport



Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje					
SUM					
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje			

Kommentar

Se vedlegg/tilstandsrapport til landbrukstaksten

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Eldhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Usikkert byggeår.

Areal (BTA)

24

Kommentar til areal

Ca. 19 m² bruksareal.

Standard

Eldre standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Gråsteinsmur, gavler kledd med malt kledning, rundtømmer over gråsteinsmur. Saltak tekket med heller. Det er en del boremel etter treskadedyr. Eldre dør av tre samt vindu med trekarm. I bruk som lager.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår
1957

Kommentar

Areal (BTA)
350

Kommentar til areal

Ca. 350 m² fordelt på 3 etasjer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Driftsbygning oppført i 1957. Grunnmur betong, delvis 1. etasje av betong som er malt utvendig., ellers reisverk med liggende malt trekledning. Råteskadet kledning særlig mot Øst. Utvendig malt for 8 år siden. Saltak, trekonstruksjon fra byggeår, tekket med skiferlapp og heller. Låvebro av betong. Etasjeskille av betong og tre. Tradisjonell Vestlandsløe, kombinasjonsbygg. Ut over verdi som lager har bygningen liten verdi som driftsbygning etter dagens krav. Den kan ha funksjon ved mindre drift/hobbydrift.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Redskapshus/vedhus



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Usikkert byggeår.

Areal (BTA)

65

Kommentar til areal

Areal målt med laser.

Standard

Eldre standard.

Vedlikehold

Noe etterslep

Beskrivelse

Gammelt grindverk kledd med stående malt trekledning. Kledningen står helt ned til bakken og er råteskadet. Doble eldre treporter i front. Jordgulv i bygningen. Saltak, tekket med heller. Bygningen står helt inntil veien

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Stabbur



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Areal (BTA)

20

Kommentar til areal

Ca. areal. BRA ca. 19 m².

Standard

Eldre standard.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikeholdet.

Beskrivelse

Oppført av høvla tømmer og reisverk, utvendig liggende malt eldre kledning. Saltak tekket med heller, malingsflasset mønebeslag av Aluminium. Etterslep på vedlikeholdet. Stedvis råte kledning, boremel etter treskadeinnsekter.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 560 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 700 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**2 750 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**2 750 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Eldhus	350 000	4	5	50 000
Driftsbygning	4 500 000	3	3	400 000
Redskapshus/vedhus	650 000	2	4	50 000
Stabbur	450 000	4	3	50 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**550 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.
Salgsverdi 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.
En har lagt til grunn 4 % kapitaliseringsrente slik normalt er for landbrukseiendommer. En må påregne store kostnader for oppgradering/rehabilitering av bygninger om en ønsker å oppdatere til dagens standard. En bør se på mulighet for bygging av nytt bolighus og eventuelt benytte dagens bolig til utleie. Utleiemarkedet mot AirBnb er for tiden veldig godt.

Kr 7 500 000

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

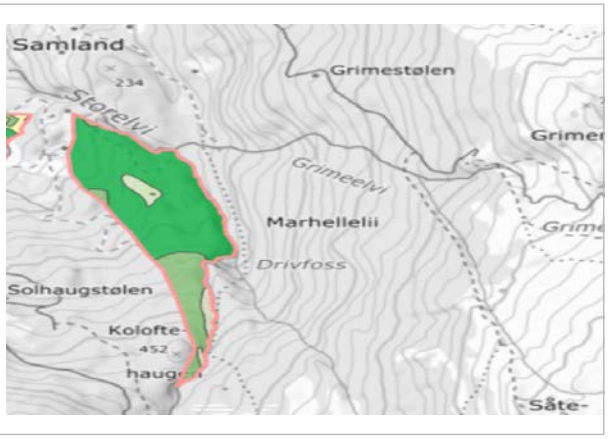
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Andre bilder







Tostøl. Tostølsvatnet 793 m o.h.



Stølsområde



Aktsomhetskart for jordskred



Aktsomhetskart kvikkleire



Risikokart. Avmerket med liten risiko.



Naturtype: Bekkekløft og bergvegg.



Bolig, stabbur og uthus er Sefrakregistrert.



Offentlig veg helt til løen.



Definerte grenser.

Tilstandsrapport

Våningshus

Herandsvegen 503, 5628 HERAND

ULLENSVANG kommune

gnr. 306, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19948-1315 **Eiendomsverdi ref nr:** NK1409

Foretak: Takstingeniør Helge Fjellro AS **Takstingeniør:** Helge Fjellro **Vår ref:** Helge Fjellro

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Helge Fjellro
Uavhengig Takstingeniør
post@helgefjellro.no
411 40 500

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus fra 1918 i grei stand for dagens bruk, tilfredsstiller ikke dagens krav som bolig. En del nye vinduer og nye overflater på ett loftsrom. En må påregne videre oppgradering med store kostnader ved oppgradering til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

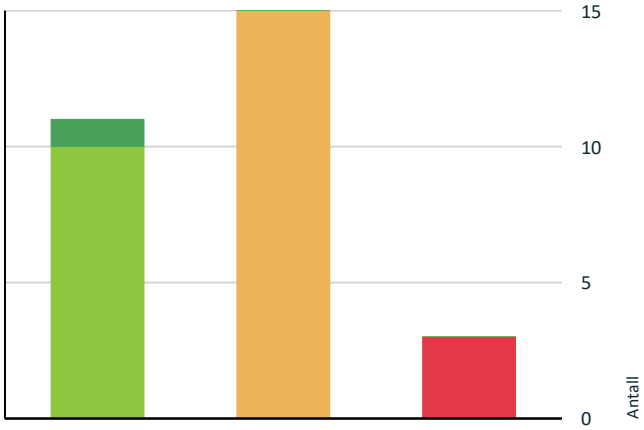
Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

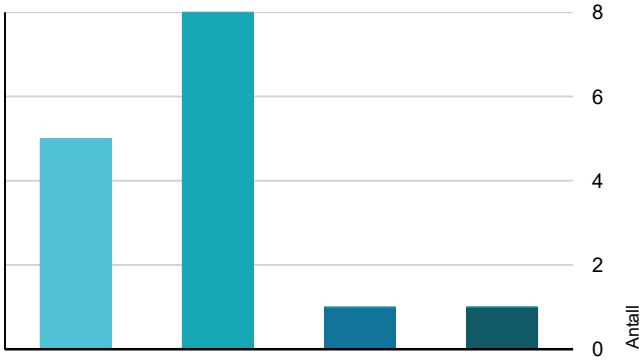
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1918

Anvendelse
Sekundærbolig/feriebolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

En takbesiktigelse fra bakkenivå grunnet HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) betyr at takstingeniøren eller inspektøren har vurdert at det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre opp på taket. Dette kan skyldes høyde, takvinkel, glatt overflate eller manglende sikringsutstyr.
Visuell inspeksjon: Taket er observert fra bakkeplan, ofte ved hjelp av kikkert eller kamerautstyr (f.eks. på stang) for å få et bedre inntrykk.
Begrenset vurdering: Vurderingen av taktekking, takkonstruksjon og skorstein er kun basert på hva som er synlig nedenfra.
Vurdering av alder: Tilstandsgrad (TG) er i stor grad basert på dokumentert alder og forventet levetid på materialene, fremfor en fysisk kontroll av overflaten.
Adkomst og tekking: Det er ikke kontrollert for tett innfesting, skader på lekter, eller tilstanden til beslag rundt piper og luftehatter på toppen av takflaten. Pipe som er i bruk har nyere beslag, overliggende takstige på hovedtak, ingen takstige på bislag.

Vurdering av avvik:

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

Når en tilstandsrapport (TG3 eller TG2) viser at forventet brukstid på undertak og taktekking er oppbrukt eller at mer enn halvparten er passert, betyr det at taket nærmer seg slutten av sin levetid og at omlegging eller skifte av tekking etter hvert bør planlegges.
Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer: Selv om taket ikke lekker i dag, er sannsynligheten for skader økende fordi materialene blir sprø og svekket.
Gammel skifertekking uten undertak, ofte festet med treplugger (eieneplugger/einerplugger), er en tradisjonsrik, norsk byggemetode kjent for ekstremt lang levetid, men med spesielle egenskaper når det gjelder tetthet og konstruksjon. Konstruksjon og oppbygging
Ingen undertak: Taket er bygget "åpent", noe som betyr at det ikke finnes sutak, papp eller undertaksplater. Fra innsiden av loftet ser man direkte opp på baksiden av skiferhellene og lektene.
Eieneplugger (tretnagler): I eldre tid ble skiferhellene festet til lektene med treplugger, ofte laget av einer (einerplugger). Disse ble slått gjennom ferdigborede hull i skiferen og ned i taklektene. Einer er valgt fordi det er holdbart og råtner sent.
Lekting: Skiferhellene hviler på horisontale lekter som er festet direkte på taksperrene. Egenskaper ved tekkingen
Pustende tak: Siden det mangler undertak, vil fuktighet som eventuelt trenger inn, kunne tørke ut igjen ved hjelp av ventilasjon fra loftsrommet.
Fare for inndrev: Denne tekkingen er ikke 100 % tett mot fokksnø og slagregn. I storm og vind kan snø drives inn mellom hellene og legge seg som snøfonner på loftet.
Større helleskifer: Det ble ofte benyttet uregelmessige, tykke villheller eller røysheller, noe som gir et rustikt utseende.
Vedlikehold og holdbarhet
Lang levetid: Selve steinen kan vare i hundrevis av år.
Sårbarhet ved plugger: Etter mange tiår kan trepluggene råtne, noe som fører til at hellene kan skli ned eller bli liggende løst på lektene.
Reparasjon: Ved reparasjoner i dag benyttes ofte rustfri skiferspiker eller patentbånd i stedet for nye treplugger for å feste steinen på nytt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Overvåking: Taket bør inspiseres jevnlig for tegn til lekkasjer eller slitasje.
Vedlikehold: Rengjøring og fjerning av mose kan forlenge levetiden noe, men utskifting er uunngåelig når undertaket er svekket.
Økonomi: Ved kjøp av eiendommen bør du ta høyde for at takbytte er en kostnad som vil komme innen overskuelig fremtid.

Det er viktig å skille mellom taktekkingen (det du ser) og undertaket (sperrelaget under). Hvis undertaket er ødelagt, er taket mer utsatt, da dette er den siste barrieren mot fukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Eldre renner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet. Generelt er eldre takrenner og nedløpsrør i plast (PVC) som er "utgått på dato" – typisk etter 20-30 år – viser ofte tegn på aldring som gjør dem utsatt for skader. Selv om moderne plastrenner kan ha lang garanti, vil eldre varianter bli sprø av UV-stråling og temperatursvingninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Ved omlegging av tekking bør snøfangere og tilkomst pipe etableres. En må påregne skifte av renner, beslag og nedløp. Anbefales å drenere nedløp vekk fra bygningskroppen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig malt for 2 år siden. Stort sett eldre kledning, også fra opprinnelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Mot sør er de 5 nederste bordene skiftet for 2 år siden. Påvist råteskadet kledning, særlig mot Nord og Vest. Det er registrert fukt i tømmerkonstruksjon over grunnmuren som krever nærmere undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig tiltak bør sees i sammenheng med rehabilitering av boligen, samt fremtidig bruk. Lufting av kledning bør etableres. I dag anbefales det sterkt å isolere tømmervegger utvendig fremfor innvendig. Dette er hovedsakelig for å unngå fuktskader i tømmeret og for å utnytte tømmerets termiske egenskaper best mulig.
Hvorfor utvendig isolering er best:
Fuktsikkerhet: Når du isolerer på utsiden, flyttes "nullpunktet" (kondenseringspunktet) utover i konstruksjonen. Dette holder tømmerveggen varm og tørr, og hindrer kondens inne i selve tømmeret.
Bevarer tømmerets egenskaper: Tømmer har gode evner til å oppta og avgi fukt. Utvendig isolering lar tømmeret puste og beholde sin opprinnelige funksjon, samtidig som du får en mer energieffektiv vegg.
Unngår innvendige problemer: Innvendig isolering kan øke risikoen for fuktproblemer dersom det ikke gjøres perfekt med dampsperre. Det reduserer også boarealet inne.
Energieffektivitet: Tømmervegger har ofte lav isolasjonsevne (en 200 mm laftevegg tilsvarer ca. 50 mm isolasjon). Utvendig isolering øker varmeisolasjonen markant.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade mot nord.



Råte kledning ned mot muren, ingen lufting.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelig trekonstruksjon fra byggeår. På kaldt loft er det synlig under heller, heller festet til lekter med Eineplugger/treplugger.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Normale skeivheter i konstruksjonen i forhold til tung tekking, det gjør også at det gis automatisk TG: 3. Det er registrert boremel og utflygingshull etter treskadeinnsekter. Gamle fuktmerker i konstruksjonen som normalt er på denne type tekking.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ved omlegging av tekking må konstruksjonen undersøkes nærmere. Det anbefales å forsterke samt isolere konstruksjonen fra utsiden ved omlegging av tekking. I midtdelen er det montert diffusjonsåpen duk ved innredning av rom. Selv om konstruksjonen har fått TG: 3 kan den fortsatt ha en del års restlevetid og må sees i sammenheng med tekking.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Boremel etter treskadeinnsekter.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

I bislag er eldre vinduer med enkle ruter (uisolert rom), vindu i baderom fra 1987, vindu med enkel rute i trapperom, i stue er det 2 vinduer fra 1986, eldre vinduer i kjeller, vinduer fra 2010 og 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Videre skifte av vinduer må påregnes, de tyngste løftene på skifte av vinduer er gjort i 2010 og 2014. Vinduer med eldre isolerglass og enkle ruter har normal slitasje i forhold til alder. Skifte må sees i sammenheng med fremtidig bruk og eventuell skifte av kledning.

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

Eldre isolerglass og vinduer med enkle ruter er en vanlig problemstilling i eldre boliger, hvor man ofte ønsker å balansere bygningsvern, estetikk og energibesparelse. Mange eldre vinduer har en overlegen materialkvalitet og særpreg, men gir dårlig varme- og lydisolasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entredør ca. 10 år gammel, eldre enkle dører til kjeller.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

På befaringsdagen var en dør gått i vranglås , ingen tilkomst til potetkjeller. Innsettingsdetaljer og tetting på gamle dører avviker fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Med godt vedlikehold og utbedring av lås kan dørene ha en del års restlevetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med skifer i trinn, antar fra byggeår bislag.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Del av gulv i 1. etasje er oppforet og isolert. På vegger er det også synlig tømmer. Ny panel i kott og trapperom/oppgraderte rom, ellers for det meste eldre overflater med normal slitasjegrad. Delvis synlig etasjeskille.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen av uisolert betong uten dampsperre og isolasjon. Uisolerte trebjelker fra byggeår ellers.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

I ett av soverommene på loft er det målt 45 mm planavvik på 2 m måleavstand (samme som gjennom hele rommet). I 1. etasje er det målt skeivheter 28 mm i kjøkken og 33 mm i soverom. Det er registrert høy luftfukktighet og fukt i konstruksjonen i kjeller på grunn av fukt fra grunnen av. Her er det også boremel etter treskadeinnsekter.

Tilstandsrapport

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

Store skjevheter i eldre trebjelker er en svært vanlig problemstilling i eldre boliger, ofte forårsaket av nedbøying over tid, setningsskader eller konstruksjonsmetoder fra da huset ble bygget. Kostnad for utbedring må også sees i sammenheng med evt. rehabilitering av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspiper fra byggeår. En pipe er beslått over tak, vedovn i stue er i bruk, ellers eldre ovner fra byggeår.. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Normale riss i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipe og ildsteder kontrolleres jevnlig av feiervesenet.
Gamle vedovner (ikke-rentbrennende ovner fra før 1998) blir i stor grad byttet ut for å redusere svevestøvutslipp, men de kan også bevares, restaureres eller selges/gis bort under visse forutsetninger.
Her er hovedpunktene om hva som skjer med gamle vedovner:
Utskifting og vrakpant: Mange kommuner tilbyr panteordninger (ofte 3 000–6 000 kr) for å erstatte gamle ovner med rentbrennende modeller.
Forbud mot installasjon: Det er forbudt å installere gamle ovner som ikke er rentbrennende (fra før 1998) i boliger i dag.
Unntak for verneverdige bygg: Gamle ovner kan fortsatt brukes eller remonteres i kulturhistoriske/antikvariske bygninger hvis det er nødvendig av hensyn til interiøret.
Ombruk og antikviteter: Gamle ovner har stor antikvarisk verdi, særlig hvis de står på sin opprinnelige plass. De kan pusses opp og brukes, men da ofte under unntaksreglene for eldre boliger.
Kildesortering: Vedovner sorteres som jern og metall når de kastes.
Du kan eie og selge en gammel ovn, men du kan som hovedregel ikke montere den i en vanlig bolig. Hvis du har en gammel ovn allerede montert, kan du fortsette å bruke den, men det anbefales å bytte den ut for miljøet og effektivitetens skyld.
Kostnadsestimat for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kort avstand fra luke til treverk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Teglsteinsmur og innmurt gråstein. Gamle sluker i gulv av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er høy luftfuktighet som normalt i slike kjellere. Normale forhold i forhold til alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er lite bruk av organisk materialer slik at konsekvens er begrenset.



Stålsluk i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med belegg i trinn,

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med plate over speil, enkle tredører. Plate kan fjernes, en må påregne arbeid med sliping og overflatebehandling.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater i baderom er opplyst å være ca. 15 - 20 år gammelt. Gulvet er påstøpt uten at gammel stålsluk er skiftet. Lav dør mellom gang og baderom. Baderom har eldre sluk som har begrenset restverdi. Fare for skade av vesentlig art er begrenset (lite synlig organisk materialer). Ingen tilgang til eventuelle rom under baderom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Normal slitasje i forhold til alder.

Årstall: 2005

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

Ingen skade registrert. Årsak er ikke kjent.
Å plassere et vindu i våtsonen (dusjsonen) på et baderom medfører betydelig risiko for fuktskader hvis det ikke er utført korrekt. Hovedutfordringen er at treverk i vinduskarm og konstruksjon kan svelle og råtne ved direkte vannpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Anbefaler dusjkabinett. Kostnad avhenger av standard.
Tekniske krav og løsninger
Dersom vindu i våtsone er uunngåelig, gjelder strenge regler ifølge Byggteknisk forskrift (TEK17):
Direktoratet for byggkvalitet
Vanntett overgang: Membranen på veggen må føres helt frem til vinduskarmen og forsegles (klemmes) skikkelig mot denne for å hindre vanninntrengning.
Vedlikeholdsvennlige materialer: Det anbefales på det sterkeste å bruke vinduer av PVC eller aluminium i dusjsonen, da disse tåler vann bedre enn treverk.
Fall på karm: Vinduets nedre karm bør ha en svak vinkel (fall) utover, slik at vann ikke blir stående på karmen, men renner ned i dusjen.
Riktig tetting: Det må sørges for fullstendig luft- og damptetthet rundt vinduet.
Konklusjon: Det er mulig å ha vindu i dusjsonen, men det krever spesialløsninger og svært nøyaktig utførelse av håndverkere for å unngå fremtidige, dyre skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Oppkant i terskel 20 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Åpen fuge i våtsone. Det ser ut som om deler av område er etterfuget i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

En bør sjekke om det er membran bak fliser før eventuell ny fugemasse påføres.
Flisene er ikke vanntette, de er vannavvisende:" Selv om flisen i seg selv er glassert, vil fugene mellom dem slippe fuktighet igjennom.
"Membranen er det tette sjiktet:" Det er kun membranen bak/under flisene som hindrer vann i å trenge inn i konstruksjonen. Kostnad vil avhenge av hvilke tiltak som er nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen synlig membran.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

For ca. 15 - 20 år siden ble gulvet støpt på, lagt ned nye varmekabler og etablert nye fliser. Ingen synlig mmbran, gammel rustet sluk uten klemmring.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Rommet har under 2 m takhøyde på grunn av påstøp. Endret bruk kan ha stor konsekvens. En anbefaler å skifte sluk, eldre rustet stålsluk. Ingen membran eller slukforlenger synlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj m/forheng, avtrekksvifte og ventil i vegg. Selv om innredning og sanitærutstyr har fått TG: 1 og er eldre, her kunne en også gitt TG: 2.
Selv om et baderom er i god teknisk stand (tett membran, fungerende rør) og ikke må renoveres, er det mange grunner til at boligeiere velger å oppgradere. Årsakene handler ofte om en kombinasjon av estetikk, økt behov for komfort, ønske om økt boligverdi, og behov for praktiske forbedringer.
Her er de viktigste årsakene til oppgradering av eldre baderom i god stand:
1. Estetisk oppdatering og utdatert design
Nytt uttrykk: Eldre bad har ofte fliser, farger og baderomsinnredning som ikke lenger passer med moderne trender eller stilen i resten av boligen.
"Trend-skifte": Mange ønsker et mer moderne, lyst og "hotell-aktig" uttrykk i stedet for 80- eller 90-tallets farger og stil.
Overflateoppgradering: Det er fullt mulig å bytte ut baderomsmøbler, speil, dusjløsning og armaturer (blandebatterier) for å gi rommet et løft uten å rive eksisterende fliser.

2. Økt komfort og funksjonalitet
Bedre oppbevaring: Eldre bad har ofte begrenset skapplass. Oppgradering til moderne servantskap med skuffer gir bedre utnyttelse av plassen.
Komfortfunksjoner: Installering av varmekabler, moderne belysning (LED), eller regndusj kan øke komforten betydelig.

Tilstandsrapport

Praktiske løsninger: Utskifting av badekar med en dusjvegg i glass, eller installering av vegghengt toalett, gjør også badet lettere å rengjøre.

3. Økonomi og boligverdi (Verdiøkning)
Attraktivitet ved salg: Et nytt eller moderne oppgradert bad er et av de sterkeste salgsargumentene i boligmarkedet.
Investering: Selv om totalrenovering er dyrt, kan en moderat oppgradering av et eldre bad øke boligens totale verdi betydelig, ofte med 50–80 % av investeringen.

4. Sikkerhet og fremtidsrettede løsninger
Sikkerhet: Skifte ut gamle fliser med glatte overflater med sklisikre fliser.
Tilgjengelighet (Aging-in-place): Tilpasse badet for fremtiden med universell utforming, som for eksempel dusj uten terskel.

5. Energieffektivisering
Moderne utstyr: Utskifting til sparedusj, servantbatterier med lavere vannforbruk og LED-belysning kan redusere energibruk og kostnaden.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avsug i vegg og ventil i vegg. Åpningsvindu fra 1987. Boligen er i bruk ca. 3 mnd pr år. Ca. alder på vifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Innvendige synlige eldre kobberrør trolig fra opprinnelsen på 1960 - tallet. Konstruksjonen over muren må kontrolleres ved rehabilitering av baderom. Kostnadsestimat for nærmere undersøkelse av konstruksjon ved rehabilitering.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier



Vannrør til dusj.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning fra flere årganger med nisjer for hvitevarer, stålbeslag, eldre ventilator. Fliser på vegg over benk. Belegg på gulv, malte plater på vegg og tak. Spiseplass på kjøkken. Vinduer på kjøkken fra 2010. Vannrør av kobber, eldre avløpsrør.
Ved kjøp av bolig med et eldre kjøkken må man påregne betydelige kostnader til oppgradering, utskifting av utstyr og risiko for skjulte mangler. En totalrenovering av kjøkken koster typisk mellom 120 000 og 300 000 kroner, avhengig av standard og omfang. Det er ikke det samme som at det gamle kjøkkenet ikke kan fungere med godt vedlikehold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Eldre ventilator må påregnes skiftet ved oppgradering av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre kobberrør, trolig fra 1980 - tallet eller eldre.

Årstall: 1965

Kilde: Andre opplysninger: Eldre vannrør anbefales skiftet ved rehabilitering. Fagmann for VVS vil etter kontroll konkludere hvilke tiltak som må gjøres.

Vurdering av avvik:

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

Gamle vannrør av kobber var standarden i norske boliger fra etterkrigstiden og frem til slutten av 1990-tallet. De er kjent for å være robuste, men har en begrenset levetid før de bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forventet levetid: Vanligvis mellom 30 og 50 år, men noen kan vare opp mot 100 år med gode forhold.
30-årsregelen: Tynne kobberrør bør vurderes utskiftet etter cirka 30 år.
Kritisk alder: Boliger fra 60-, 70- og 80-tallet med originale rør nærmer seg nå skadetoppen.
Vanlige Problemer med Gamle Kobberrør
Tæring (Korrosjon): Kobberrør kan korrodere, særlig ved surt vann, noe som kan føre til små hull og lekkasjer (pitting).
Frostskader: Kobberrør er lite elastiske. Ved vannutvidelse under frost sprekker de lett, noe som gjør dem svært utsatt for frostskader i dårlig isolerte hus.
Kobberioner i vannet: Korrosjon kan føre til at kobberioner frigjøres i drikkevannet, noe som kan gi grønne flekker i vasken og i verste fall påvirke helsen ved høyt inntak over tid.
Skjøtefeil: Eldre klemringskoblinger eller loddinger kan bli sprø og lekke.

Vedlikehold og Utskifting
Inspeksjon: Det anbefales å sjekke kobberrør jevnlig for grønne flekker eller irr, noe som er tegn på fukt og snarlig lekkasje.
Utskifting: Ved rehabilitering av bad fra for eksempel 80-tallet, skal kobberrør i veggen byttes ut med moderne rør-i-rør-systemer for å oppfylle dagens krav om utskiftbarhet og lekkasjesikring.

Gamle, tykke kobberrør kan fungere utmerket, men risikoen for vannlekkasje øker betraktelig etter 30-40 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Eldre avløpsrør av keramikk synlig i kjeller, antar samme rør til septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gamle avløpsrør av keramikk (ofte kalt steintøyrør eller VCP - Vitrified Clay Pipe) er svært holdbare konstruksjoner som var vanlige i eldre avløpsanlegg, spesielt før plastrør tok over på 1960- og 70-tallet. De er kjent for sin lange levetid, men har spesifikke svakheter når de blir gamle. Ved evt. rehabilitering bør fagmann vurdere om avløpsrør bør skiftes. Kostnad under er for nærmere undersøkelse ved evt. rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Holdbarhet: Selve keramikken er et materiale som varer i "veeeeldig lenge" og er motstandsdyktig mot kjemikalier og korrosjon fra avløpsvann.
Sprøhet: Selv om materialet er holdbart, er det svært sprøtt. Det betyr at de ikke tåler store setninger i grunnen eller mekaniske slag, noe som kan føre til brudd.
Utseende: Rørene er vanligvis glasert på innsiden (og ofte utsiden) for å være tette, med en typisk brunlig eller rødbrun farge.

Vanlige problemer med gamle rør:
Skjøtene (Pakninger): Det svakeste punktet er ofte skjøtene mellom rørene. På eldre rør ble disse tettet med sement eller tjæret drev, noe som over tid tørker ut og fører til lekkasjer.
Rotinntrengning: På grunn av lekkasjer i skjøtene er det svært vanlig at røtter fra trær og busker trenger inn i rørene, noe som skaper tette avløp.
Setningsskader: Når grunnen flytter seg, kan de stive rørforbindelsene knekke.
Endret fall: Over tid kan grunnen under rørene synke, noe som fører til at fallet endres, vannet blir stående, og risikoen for avleiringer øker.
Det vil trolig være restlevetid på rørene, levetiden ansees å være begrenset.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen tegn til manglende ventilering. Ventilering må også sees i sammenheng med fremtidige tiltak, etterisolering etc. Endret bruk kan også ha betydning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ny bereder montert i 2010 i rom med sluk.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ny forskrift i 2014.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å koble til bereder etter dagens krav.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt skap med nye jordfeilautomater i rom med trapp på loft. i 2024. Dette rommet har nye overflater og ny installasjon. 40 A Hovedsikringer, 2 x 15 A, 1 x 16 A og 4 x 10 A A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2024 Nytt skap og jordfeilautomater, samt ledningsnett i trapperom på loft.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Kvam Elektro AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ikke fremlagt

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Videre oppgradering av det elektriske anlegget må sees i sammenheng med rehabilitering av boligen. Alt arbeide er utført av fagmann.
Det anbefales en gjennomgang av el. fagmann.
Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjente grunnforhold. I dette område er det i kart med fare for leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På denne tiden var det ikke krav til drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere fuktsikring og drenering. Bør sees i sammenheng med fremtid bruk av kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Innmurt gråstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Setninger i muren, gamle setninger som ser ut til å ha satt seg for lenge siden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Andre utenforstående tiltak man påvirke grunnforholdene.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånet og relativt flatt i tunet. Må også sees i sammenheng evt. etablering av drenering rundt muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Felles vassverk, privat avløpsnett. Alder på vann og avløpsnett er ikke kjent. Det er ikke opplyst om kvalitet på vann, ellerr problemer med vann - og avløpsnettet.

Vurdering av avvik:

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

Usikre årstall for avløp, eldre synlige rør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Tilstandsrapport

En må påregne nye avløpsrør ved rehabilitering av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Ukjent opprinnelse. Ved rehabilitering og eller utvidelse vil det trolig komme pålegg om minirenseanlegg eller annet godkjent anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eldre bolig uten radontiltak. Utvendig trapp uten rekkverk eller håndløper. Eiendommen ligger i område med moderat til lave forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

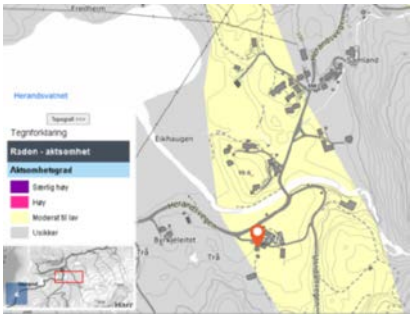
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Se landbrukstakst med opplysninger i katt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Ved rehabilitering bør det monteres rekkverk og håndløper etter dagens krav. Viser ellers til landbrukstaksten.



Radonkart



Utvendig trapp

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

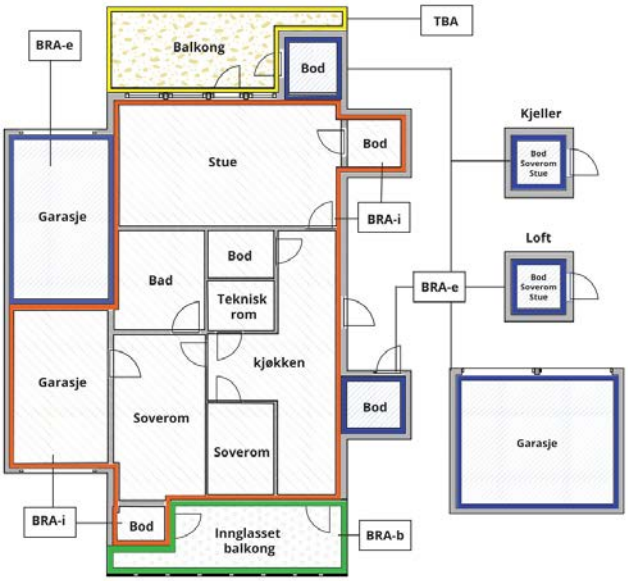
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2 Etasje	47			47		23	70
1. Etasje	95			95			95
Kjeller		34		34		16	50
SUM	**142**	**34**				**39**	**215**
SUM BRA	**176**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Hall m/trapp, kott, kott, bod, 2 soverom		
1. Etasje	Bislag, gang m/trapp, 2 soverom, bad, kjøkken, stue		
Kjeller		Potetkjeller, lager, baksterom.	

Kommentar

Kjellerdør til potetkjeller 2 var det ikke mulig å åpne på befaringsdagen. Areal her er ikke kjent. Baderom har mindre takhøyde enn resten av 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Helge Fjellro	Takstingeniør
24.3.2026	Helge Fjellro	Takstingeniør
25.3.2026	Helge Fjellro	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	306	1		0	334579.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herandsvegen 503

Hjemmelshaver
Traa Nils

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026	Ingen avvik registrert	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Vedlegg til landbrukstakst.

Egenerklæring

Herandsvegen 503, 5628 HERAND

20 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Herandsvegen 503	Herandsvegen 503	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Odelsgård overtatt 1987

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Frem til 2005 ble det mest brukt som feriested. Fra mor gikk bort i 2005 og far var alene var jeg der hver 4. dag. Etter hans død 2015 har jeg vært der ca. 3 mnd. pr. år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Traa, Nils

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut håndvask med skap og speil. Nye vegger og gulv.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sigmund Eiken

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra den ene pipa. Dette er utbedret.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut de fleste vinduer i første etasje og loft. Dette ble gjort med flere års mellomrom. Skiftet ytterdør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jondal Bygg.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet alt i andre etasje og satte opp ny sikringsboks med automatsikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjennom snekker Thorleif Gjernes Herand

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septiktank er på vestsiden av huset

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløp fra septiktank tettet seg flere ganger noen år tilbake.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Små sprekker i grunnmuren.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vannlekkasje fra ene pipa. Dette er utbedret av firma som har dette til profesjon.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2024

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet tak vegger gulv i en del av 2. etasje. Skiftet takvindu i samme rom.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorleif Gjernes Herand

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

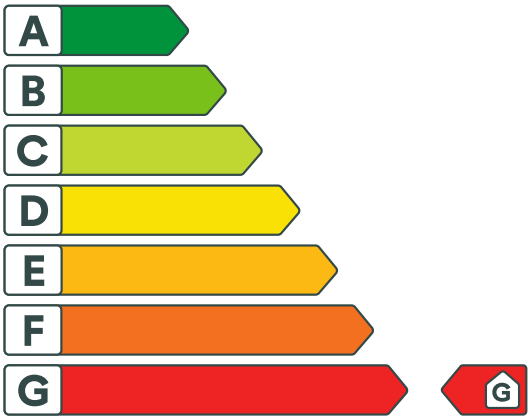
Forsikringsnummer 95481920

enova

Energiattest



Adresse **Herandsvegen 503, 5628 HERAND**	
Dato for energimerking **27.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317271**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9677313**
Gårdsnummer **306**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **529,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **430,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 143 kWh**

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Budskjema

Eiendom:
Herandsvegen 503, 5628 HERAND. Gnr. 306, bnr. 1 og 4 i Ullensvang kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge, avd. Hardanger
Grova 14,
5600 NORHEIMSUND
91 50 55 60