NORDVIK

Vikøyvegen 345

8 soverom | 251 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vikøyvegen 345

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Om boligen
21	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.05.2026









Nøkkelinformasjon

VIKØY | Stor regulert eiendom med eldre enebolig, renoveringsobjekt. Potensielt ni tomter på eiendommen!

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 340,-**
Totalpris	**3 332 340,-**
BRA-i	**251 kvm**
Soverom	**8**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vikøyvegen 345 en sjelden mulighet i Vikøy, ca. 4 km fra Norheimsund sentrum. Eiendommen består av fem gnr./bnr. med samlet areal på ca. 7,4 dekar, og skiller seg ut med størrelse, reguleringsstatus og utviklingspotensial.

Høydepunkter:
Ca. 7,4 dekar fordelt på fem gnr./bnr.
Egen vedtatt reguleringsplan for boligformål
Mulighet for utvikling, deling eller videre utnyttelse
Eldre våningshus og uthus med rehabiliteringsbehov
Landlig og attraktiv beliggenhet nær Norheimsund
Tinglyst rett til båtplass, naust og mulig utfylling i sjø
Kort vei til skole, buss, servicetilbud og friluftsliv

En eiendom med sjeldne kvaliteter og mange muligheter - enten du ser etter et utviklingsprosjekt eller ønsker å skape ditt eget sted med god plass og regulerte rammer.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0063/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vikøyvegen 345, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7, bnr 41 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 50 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 82 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 83 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 92 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Heidi Byrkjeland
Frode Byrkjeland
Britt Byrkjeland
Kari Byrkjeland
Stig Byrkjeland
Eli Byrkjeland

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
81 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
82 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
102 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 332 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 352 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1938

Antall soverom
8

Arealer
BRA-i: 251 kvm
BRA-e: 36 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 79 kvm. Gang, vaskerom, tre boder, kjellerstue, toalettrom
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Gang, bad, to soverom, kjøkken, stue, spisestue
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 36 kvm. Arealet er fordelt på to plattinger.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Seks soverom, gang, entré, bod
Total BRA: 75 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm. Uthus
Total BRA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
ALH 2.etasje er målt til 8,82 m² (ikke måleverdig areal)
ALH kryploft er målt til 33,42 m² (ikke måleverdig areal)

TBA terrasseplatting i tre er målt til 31,49 m²
TBA betongplatting mot vest er målt til 4,37 m²

Areal av støpt plate ved inngangsparti er ikke medtatt i rapport da det ikke er vurdert som oppholdsareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Det tas forbehold om avvik i de oppgitte målene, og det anbefales utført en 3D-skanning dersom det er behov for nøyaktig dokumentasjon av kvadratmeterne.

Solforhold
Selger opplyser at solen kommer tidlig om sommeren, borte en liten periode på dagen. Vinterstid er solen borte en lenger periode.

Innhold
Eiendommen omfatter gnr. 7 bnr. 41, 50, 82, 83 og 92, og utgjør samlet et areal på ca. 7,4 dekar. Dette er en eiendom som skiller seg ut - både med tanke på størrelse, reguleringsstatus og mulighetene som følger med.

Det foreligger egen vedtatt reguleringsplan for området «Skoglund», hvor det er lagt til rette for boligformål og videre utvikling av området med nye boliger og tilhørende infrastruktur. Dette gir eiendommen et spennende utgangspunkt for kjøpere som ønsker å se nærmere på utviklingsmuligheter, deling eller videre utnyttelse av arealet. Samtidig vil eiendommen også kunne appellere til kjøper som ønsker å rehabilitere eksisterende bygningsmasse og disponere en romslig eiendom med god plass rundt seg.

På eiendommen står et eldre våningshus over flere plan samt tilhørende uthus. Boligen inneholder blant annet oppholdsrom, kjøkken, bad, flere soverom og kjellerarealer, og byr på et innholdsrikt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitt eget preg på eiendommen. Bygningsmassen er av eldre dato og bærer preg av alder, slitasje og etterslep på vedlikehold, og det må påregnes omfattende rehabilitering og tekniske oppgraderinger. Tilstandsrapporten viser gjennomgående behov for vedlikehold, utbedringer og fornyelse av flere bygningsdeler.

Som en tilleggsverdi følger det med tinglyst rett til båtplass og naust, samt rettigheter knyttet til mulig utfylling i sjø nedenfor eiendommen.

Dette er med andre ord en eiendom med et potensial man sjelden finner i mer tradisjonelle boligeiendommer - enten man ser etter et større prosjekt med utviklingsmuligheter, eller ønsker å skape sitt eget sted på en stor eiendom med regulerte rammer på plass.

Parkering
Parkering for flere biler på egen eiendom.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger

Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

BAD OG VÅTROM
- Baderomsplater og nytt belegg ble lagt rundt 1997.

VINDUER
- Vinduet på badet i 1. etasje er fra 2000.
- Vinduene på kjøkkenet og i spisestuen i 1. etasje er fra 2010.

KJØKKEN
- Nytt IKEA kjøkken ble montert i ca. 2017 av Byrkjeland Bygg & Eiendom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Nytt sikringsskap ble installert av Norheimsund Elektro rundt 2017.

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- Huset ble bygget på mot vest i 1954.

Opplysningene er gitt av selger og er ikke nærmere kontrollert av megler. Kjøpere oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrig salgsdokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at både faglært og ufaglært arbeid ble utført. Maler Bjarne Fonneland la nytt belegg, og det ble utført egeninnsats med baderomsplater rundt 1997.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Selger har opplyst at både faglært og ufaglært arbeid ble utført. Maler Bjarne Fonneland la nytt belegg, og det ble utført egeninnsats med baderomsplater rundt 1997.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at nytt sikringsskap ble installert av Norheimsund elektro i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet rundt 2017, og det foreligger ingen samsvarserklæring.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Selger har opplyst at faglært arbeid ble utført av Byrkjeland Bygg & Eiendom med installasjon av et nytt IKEA kjøkken rundt 2017.

FEIL OG MANGLER

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Selger har opplyst at det har vært lekkasje i taket over kjøkken/spisestue.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Selger har opplyst at det har vært tett kloakk.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Selger har opplyst at det har vært mus i boligen.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Selger har opplyst at eiendommen har offentlig vannforsyning og privat septiktank.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takst og Byggrådgivning

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført i tre over grunnmur.

Våningshus
Utvendig
Taktekking,TG3
Taktekkingen består av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var kun mulig å besiktige taket fra sør, da husets høyde og manglende tilkomst gjorde besiktigelse fra nord ikke mulig. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er observert presenning på deler av taket som en midlertidig løsning for tetting, noe som indikerer at det har vært lekkasjer i taket. Det er også opplyst i egenerklæring at det har vært lekkasjer fra tak inn på kjøkken og spisestue. Det er også observert noe løs skiferstein samt manglende mønestein.

Tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- 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.
- Taket bør skiftes for å hindre videre skader på underliggende konstruksjoner og for å ivareta sikkerheten for personer og omgivelser, da løse takstein kan falle ned. Kostnadsestimatet gjelder bytte av yttertak, men det er usikkerhet rundt omfanget av nødvendig utskifting av undertak, noe som kan medføre økte kostnader.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Nedløp og beslag,TG3
Takrenner og taknedløp er utført i stål/aluminium. Det var ikke mulig å kontrollere om takrennene hadde lekkasje grunnet oppholdsvær ved befaringen.

Vurdering av avvik:
- 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.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Det er observert rustne og dårlige rennekroker, i tillegg til deformerte takrenner. Det er observert råteskade på loddbordet (bordet som ligger bak takrennen).

Tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Rennekroker og takrenner bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og sikre god bortledning av vann fra taket.
Råteskadet loddbord bør utbedres for å forhindre videre skade på trekonstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt forringelse av byggets konstruksjon.
Kostnadsestimatet gjelder for bytte av takrenner og loddbord.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Veggkonstruksjon,TG3
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Deler av kledningen på huset er skiftet ut på ulike tidspunkter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist råteskader i kledningen på takopplett mot sør. Det er også registrert utslag på fuktmåling av vegg innvendig i dette området. Det er tegn til manglende

vedlikehold av kledningen, eller at kledningen ikke er byttet på deler av veggen i gavlene. I stue og kjøkken er det tegn på tidligere vannlekkasje i veggkonstruksjonen. Det er opplyst at denne lekkasjen er utbedret. Det er utført stikkprøver med fuktmåler i disse områdene, som viser enkelte utslag, men ikke store nok til å påvise aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt. Dette utelukker likevel ikke fukt i bakomliggende konstruksjon. Stikkprøvene med fuktmåler innvendig ved takopplett mot sør viser utslag 26,1% vektprosent. Målinger over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader. Måleapparat var kalibrert for nordiske tresorter. Det er kun observert musebånd bak kledning mot sør som er byttet. Det er lite eller ingen lufting av kledning mot nord.

Tiltak:
- Musesperre må etableres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadet kledning og konstruksjon må skiftes ut, og det bør gjennomføres grundig kontroll og eventuelt utbedring av veggkonstruksjonen bak kledningen for å avdekke og utbedre eventuelle skjulte fuktskader. Manglende vedlikehold og råteskader kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt redusert levetid og bæreevne for veggen. Videre kan skjulte fuktskader gi økt risiko for innemiljøproblemer og kostbare reparasjoner på sikt. Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser av veggkonstruksjonene grunnet mistanke om skade på noen av de skjulte konstruksjonene.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det var kun mulig å besiktige deler av takkonstruksjonen fra kryploftet. Det kan derfor være avvik som ikke er mulig å avdekke fra området som var tilgjengelig. Det var ikke mulig å besiktige beslag rundt skorsteiner eller andre takgjennomføringer som var på taket mot nord.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er flere hull i veggen på kryploftet etter tidligere strømtilførsel. Ventilasjonen av takkonstruksjonen på loftet er begrenset. Det er observert fukt rundt takgjennomføringer. Det er ikke mulig på befaringstidspunktet å fastslå om dette er nylige eller eldre skader. Det er observert aktivitet fra skadedyr på loftet, med tegn etter mus, borebiller og gamle vepsebol.

Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Hull i vegg bør tettes for å hindre at fukt eller skadedyr trekker inn i konstruksjonen, da dette kan føre til råte, sopp og skader på bygget. Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt- og muggskader, som kan svekke konstruksjonen og gi dårlig inneklima. Fukt rundt takgjennomføringer bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og potensiell svekkelse av konstruksjonen. Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å forhindre ytterligere skade fra mus, borebiller og vepser, da dette kan medføre økt risiko for ødeleggelser i trekonstruksjoner.

Vinduer,TG3
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med enkelt glass. Vinduet på badet i 1. etasje er fra 2000. Vinduene på kjøkkenet og i spisestuen i 1. etasje er fra 2010. Vinduet på soverommet mot øst i 2. etasje er fra 1969. Øvrige vinduer har enkelt glass og er av eldre, ukjent dato. Besiktigelsen av vinduene er begrenset, og mange er kun inspisert fra innsiden grunnet høyde på hus.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Flere av vinduene har råteskader og løse glass. Det er observert tegn etter borebiller i kjellervinduer. Eldre vinduer er mangelfullt vedlikeholdt og bærer preg av betydelig slitasje på grunn av alder. Det er utført stikkprøvekontroll med fuktmåler i enkelte vinduer, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer som er kontrollert. Målingene viste noe utslag og tegn til fukt, men det er ikke oppgitt nøyaktig hvor dette er registrert. Foringen rundt vinduet på kjøkkenet har fuktskade etter tidligere lekkasje.

Tiltak:
- Andre tiltak:
- Vinduer utover de som er byttet i nyere tid bør skiftes ut for å hindre videre råte- og fuktskader, samt for å sikre forsvarlig funksjon og energieffektivitet. Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, forverring av skader, og i verste fall følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av vinduer som er skadet og som er av eldre dato
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Dører,TG3
Bygningen har enkle, utvendige dører som er malt og har enkle glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- 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.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Ytterdøren i 2. etasje fra gangbroen er råteskadet, ikke lukkbar og det er observert tegn til følgeskader i den omkringliggende konstruksjonen. Kjellerdøren er ikke tett mellom karm og dørblad, døren er værslitt og det er observert tegn etter borebiller i dørkarmen. Øvrige dører er av eldre dato og har manglende vedlikehold.

Tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Tiltak:
- Dører i 2. etasje og kjeller må byttes for å hindre ytterligere skader på omliggende konstruksjoner. Øvrige dører anbefales byttet eller vedlikeholdt for å redusere varmetap og trekk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler, samt forverring av eksisterende råte- og fuktskader. Kostnadsestimatet gjelder for bytting av dører. Det er ikke mulig å si om omliggende konstruksjoner også må utbedres i forbindelse med dette, og denne kostnaden kan komme i tillegg.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Det er støpt betongplatting utenfor balkongdøren. Frittstående terrasse er oppført i impregnert treverk. Alder på denne er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er observert manglende vedlikehold og påbegynnende råte i terrassebord på terrasseplattingen og på rekkverket på betongplattingen. Ved stikkprøver er det påvist råte i rekkverket på terrasseplattingen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadene.

Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av råteskadede terrassebord og rekkverk for å hindre videre forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg og føre til redusert bæreevne, økt risiko for personskade og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Kostnadsestimatet gjelder undersøkelser av omfanget av skader på terrasser og platting.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Utvendige trapper,TG2
Det er utvendige trapper av betong og impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Utvendige trapper fremstår som mindre vedlikeholdt, med avskallinger og mosegroing i betongtrappen, samt påbegynnende råteskader i tretrappen.

Tiltak:
- Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert fjerning av mose og utbedring av avskallinger i betongtrappen, samt utbedring eller utskifting av råteskadet treverk i tretrappen. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader, redusert levetid og økt risiko for fallulykker.
Innvendig

Overflater,TG3
Innvendig er det gulv av laminat, malt furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Hull, riper og misfarging kan forekomme, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Gulvbelegget har oppsprekninger i skjøtene, buler og enkelte skader. Veggene har tegn til skader, oppsprekninger og tegn til utbedringer som ikke er fullført. Veggen i spisestuen har skader etter tidligere vannlekkasje. I taket er det observert noen sprekker og hull etter ytre påvirkning.

Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Overflater med skader, oppsprekninger og buler bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse. Veggen i spisestuen bør undersøkes nærmere og utbedres etter tidligere vannlekkasje, for å unngå skjulte fuktskader i konstruksjonen. Sprekker og hull i overflater bør repareres for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skader.
Kostnadsestimat er for videre undersøkelser av omfanget, da omfanget av dette ikke er tatt med i denne rapporten.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskillere mellom etasjer er av trebjelkelag. Målte høydeforskjeller 2. etasje: Soverom mot vest: 5 mm innenfor 2 m, 20 mm i hele rommet Gang: 6 mm innenfor 2 m, 29 mm i hele rommet Målte høydeforskjeller 1. etasje: Spisestue: 5 mm innenfor 2 m, 23 mm i hele rommet Kjøkken: 8 mm innenfor 2 m, 10 mm i hele rommet

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.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Det er avvik:
- Det er registrert noe knirk og bevegelse i etasjeskillerne. Det er observert tegn til råte/fukt ved inngangsdør til 2.etasje.(nevnt i punktet "dører")

Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.
- Høydeforskjell kan ha sammenheng med toleransekrav på byggetidspunkt, men dette kan ikke utelukke ytre påvirkninger eller setninger i bygget. Høydeforskjellene og knirk i etasjeskillerene bør overvåkes, og eventuelle endringer bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avdekke om det foreligger setningsskader eller andre konstruksjonsmessige utfordringer. Konsekvensen ved manglende utbedring kan være økt risiko for videre setninger, redusert komfort og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Gulv mot grunn.,TG3
Gulv mot grunn er av støpt betongplate. Målte høydeforskjeller i kjeller: Kjellerstue: 7 mm innenfor 2 m, 25 mm i hele rommet.

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Gulvet i kjellerstuen fremstår som ujevnt, og høydeforskjellene vurderes i sammenheng med toleransekravene på byggetidspunktet. Det er opplyst at det tidligere har vært tilfarergulv over betongplaten i kjellerstuen. Det er påvist råteskader og målt høyt fuktnivå i tilfarergulvet. Se også punktet "rom under terreng".

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.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og tiltak for å redusere fukt i tilfarergulvet. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råteutvikling, dårlig inneklima og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder fjerning av råte- og fuktskadet materiale samt videre undersøkelser av omfanget av fukt i kjeller. Kostnadsestimat omhandler ikke gjenoppbygging. Sees i sammenheng med "rom under terreng" med bilder og annen info.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted,TG2
Boligen har to mursteinspiper og vedovn i stue. Pipene er ikke besiktiget utvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er påvist sprekker i begge pipene. Det mangler ubrennbar plate under feieluken i kjellerstuen, og feieluken i kjellerstuen er full av beksot. Det er tegn til tidligere lekkasje rundt begge pipene. Branntilsyn har merknad som ikke er dokumentert utført.

Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør monteres ubrennbar plate under feieluken i kjellerstuen for å redusere brannfare. Sprekker i begge pipene(om de skal brukes) bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for røyk- og branngjennomgang. Feieluken i kjellerstuen bør renses for beksot for å sikre god trekk og redusere risiko for pipebrann. Tegn til tidligere lekkasje rundt pipene bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader på omkringliggende konstruksjoner og forhindre fremtidige fuktskader.

Rom Under Terreng,TG3
Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg i kjellerstue under terrengnivå for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Plasseringen ble valgt der det erfaringsmessig er størst sannsynlighet for fuktpåvirkning. Det er kun uført stikkprøver og det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre plasser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist råteskader i tilfarer gulv i tillegg til høye fuktmålinger. Det er ved fuktmåling i tilfaregulv ved inngang til kjellerstue som viser utslag på 40,4% vektprosent. Målinger over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader. Måleapparat var kalibrert for nordiske tresorter. Det er påvist fukt ved målinger ved hulltaking Det er ved fuktmåling i utforet yttervegg utslag som viser utslag på 22% vektprosent. Denne målingen er utført på varm side av papp i vegg, så det kan ikke utelukkes at det er høyere verdier bak denne. Målinger over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader. Måleapparat var kalibrert for nordiske tresorter.

Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det må iverksettes tiltak for å utbedre råteskader og redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, for å unngå videre utvikling av fukt- og råteskader samt risiko for muggvekst og ødeleggelse av materialer. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder fjerning av råte- og fuktskadet materiale samt videre undersøkelser av omfanget av fukt i kjeller.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Innvendig trapp til kjeller,TG2
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Trappen er brattere enn dagens anbefalte standard, noe som kan medføre økt risiko for fall og redusert brukervennlighet.

Tiltak:
- Trappen bør vurderes utbedret for å redusere stigningsgraden, slik at risikoen for fallulykker og redusert brukervennlighet minimeres.

Våtrom
1.Etasje > Bad
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er opplyst i egenerklæring at arbeider med bad er utført av både faglært og ufaglærte. Badet er utført med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med badekar med dusjgarnityr, gulvmontert toalett og nyere baderomsinnredning med servant og tilhørende skapplass. Det er foretatt målinger av fall på gulvflaten, og det er konstatert at vann ledes tilfredsstillende mot sluk. Sluk er ikke kontrollert grunnet tilkomst. Badet er vurdert ut fra alder og observert tilstand. Selv om det er foretatt utskiftning av enkelte komponenter (innredning), har rommet som helhet passert sin forventede tekniske levetid for det tette sjiktet (membran/belegg). Det anses å være behov for total oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjonalitet og sikkerhet.

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

Tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og sikkerhet etter dagens krav. Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, da det tette sjiktet har passert forventet levetid og kan ha redusert effekt. Dette kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjeller > Vaskerom
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er et enkelt funksjonsrom med ubehandlede overflater fra byggeår. Gulvet er utført som støpt betonggulv med fall til sluk, og veggene består av ubehandlet betong/murkonstruksjon. Rommet er utstyrt med enkel utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjonalitet. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
1.Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er observert hull i fleksirøret fra ventilatoren.

Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Hull i fleksirøret fra ventilatoren bør utbedres for å sikre korrekt avtrekk og forhindre lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.
Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er observert reduksjonsventil på inntak. Stoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alder og fare for lekkasjer ved testing.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Vannrør i kjeller er ikke isolert, og det er fare for frostskader på grunn av manglende oppvarming ved lengre kuldeperioder.

Tiltak:

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vannrør i kjeller bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader og påfølgende vannlekkasjer ved lave temperaturer. Manglende isolering kan føre til at rørene fryser og sprekker, noe som kan medføre omfattende vannskader og kostnader til utbedring.

Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Opplysninger i egenerklæring sier at det har vært tilfeller med tette kloakk. Det er påvist luktforhold fra kum som er plassert i vaskerommet i kjelleren. Det er ikke koblet til avløp på kjøkkenkrok i kjellestue.

Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av avløpsanlegget for å identifisere og utbedre årsaken til tett kloakk og luktforholdene fra kummen i vaskerommet. Manglende tilkobling til avløp på kjøkkenkrok i kjellestue bør utbedres for å sikre korrekt avløpshåndtering. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre ubehagelig innemiljø, økt risiko for lekkasjer og ytterligere skader på avløpssystemet.

Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ikke ventiler på soverom og andre oppholdsrom.

Tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i soverom og andre oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse og fuktskader.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Berederen er over 20 år gammel og har med det passert forventet teknisk levetid. Selv om den fungerer tilfredsstillende per i dag, øker risikoen for indre slitasje, lekkasje og redusert funksjon med alderen.

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

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG3
På bakgrunn av byggets alder er det usikkert om det er etablert drenering, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på dette.

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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ikke mulig å påvise fuktsikring eller drenering på huset. Fuktnivået i kjelleren tilsier at det er manglende drenering og fuktsikring.

Tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging i kjeller og skade på konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsmaterialer og dårligere inneklima. Kostnadsestimatet gjelder for å opprette fuktsikring og drenering.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentet er ukjent og har ikke vært mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:
- Det er observert sprekker og riss i grunnmuren, noe som kan være symptomer på setningsskader. Det er også observert manglende vedlikehold av grunnmuren.

Tiltak:
- Sprekkene og rissene i grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning eller ytterligere setningsskader. Manglende vedlikehold bør utbedres for å sikre grunnmurens funksjon og levetid, samt redusere risiko for forverring av eksisterende skader.
Terrengforhold,TG2

Tomten er hovedsakelig flat på flere nivåer, med noe skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget er tilnærmet flatt inn mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger mot grunnmuren ved nedbør.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren. Konsekvensen av flatt terreng inn mot grunnmuren er økt risiko for vannansamlinger og fuktbelastning på grunnmur og fundamenter, noe som kan føre til fuktskader og dårligere innemiljø.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1938. Det er septiktank av ukjent årstall med ukjent overløp .
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1938. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

Våningshus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke fremlagt tegninger.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke fremlagt tegninger på uthus.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Innbo og løsøre
Komfyr inngår i handelen, kjøleskap inngår ikke i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplysninger om årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 755,-pr. 2026

Kommunale avgifter dekker vann, branntilsyn og feiing, slamtømming og eiendomsskatt. I tillegg kommer årlig avgift på renovasjon til BIR på ca kr. 4 500,-.

I tillegg kommer trolig eiendomsskatt på bnr. 82, 83 og 92.

Andre utgifter
Selger har ikke opplyst om faste utgifter utover kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 883 790,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 535 161,- pr. 2024
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.

Forsikring
Frende
Polisenr: 583043

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 400 kvm (Eiertomt)
Eiendommen består av i alt fem gnr. og bnr. og har et samlet areal på 7400m2. Skrånet opparbeidet tomt, noe tilgrodd i senere tid.

Adkomst
Enkel adkomst via privat vei frem til eiendommen. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og landlig beliggenhet i Vikøy, om lag 4 kilometer fra Norheimsund sentrum. Her bor man i rolige og etablerte omgivelser preget av spredt boligbebyggelse, landbruk og flott utsyn mot Hardangerfjorden og det omkringliggende fjordlandskapet.

Området oppleves som barnevennlig og skjermet, med kort vei til både idrettsanlegg, busstopp og nærmiljøtilbud. Norheimsund Friskule ligger like i nærheten, og både Framnes vidaregåande skule og øvrige skoletilbud finnes innen kort avstand. Busstopp ved Gimle planteskule ligger i nærområdet med forbindelser mot Norheimsund og resten av kommunen.

I Norheimsund sentrum finner man et godt utvalg av servicetilbud med dagligvarebutikker, handel, serveringssteder, hotell og øvrige tjenester. Her finnes også tilbud som Hardangerbadet, treningssenter, idrettsanlegg og aktivitetstilbud for både store og små.

For den som setter pris på natur og friluftsliv byr området på gode muligheter året rundt, med fjord, turterreng og naturopplevelser lett tilgjengelig fra eiendommen. Beliggenheten kombinerer på en god måte det rolige og naturnære med nærhet til sentrum og hverdagslige fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

At det mangler ferdigattest, midlertidig brukstillatelse,

godkjente byggetegninger, søknader og vedtak vedrørende oppføringen av boligen har trolig sammenheng med byggeår da boligen er oppført før dagens plan og bygningslov ble vedtatt.

Vei, vann og avløp
Vei: privat vei frem til eiendommen. Tinglyst veirett.
Avløp: septiktank, offentlig tømming.
Vann: offentlig, private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen/tomten hvor boligen ligger i regulert område. Eiendommen er i henhold til reguleringsplan "Skoglund" så trådte i kraft 05.04.2022 regulert til bolig. Alle gnr/bnr inngår i en felles reguleringsplan og er regulert til bolig frittliggende småhus, bolig konsentrert småhus, lekeplass og friluftsområde med mer. Se vedlagt reguleringsplan i sin helhet i salgsoppgaven.

Kvam Herad viser til kar som viser NVE sin faresone og at dersom man ønsker å gjøre tiltak på eiendommen på en klargjøre/dokumenter trygt nok for tiltaket i søknaden.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål, eller ubebygd, plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

01.09.1938 – Dok.nr. 816 – Registrering av grunn
– Matrikkelenhet opprettet fra gnr. 7 bnr. 16.
Dokumentet er skyldskifte som beskriver gnr. 7 bnr. 41 sin fradeling og tomtegrenser.

19.12.1938 – Dok.nr. 1181 – Bestemmelse om veg / vannrett / gjerde
– Bestemmelser om veg, vannrett og gjerde.
– Rettighet hefter i gnr. 7 bnr. 16.
Dokumentet er skjøte der gnrt. 7 bnr. 41 blir skjøtet over etter fradeling. Dokumentet viser til veirett over gnr. 7 bnr. 16, "veirett ned til hovudvegen etter Fredviks eigen bruksveg." Videre fremkommer det at gnr. 7 bnr. 41 er selv ansvarlig for å holde veien i brukbar stand. Videre fremkommer det rett til å lage seg vannbrønn samt legge ned vannrør. Gjerdeplikten ligger på eiendommen. Gammel forkjøpsrett er også tinglyst i dokumentet.

30.11.1946 – Dok.nr. 682 – Registrering av grunn
– Matrikkelenhet opprettet fra gnr. 7 bnr. 16.
Dokumentet er skyldskifte og fradeling av gnr. 7 bnr. 50 som beskriver daværende grensegang på eiendommen. Dette bnr. har flere ganger blitt endret siden den tid.

30.11.1946 – Dok.nr. 683 – Bestemmelse om vannrett
– Vannrett.
– Rettighet hefter i gnr. 7 bnr. 16.
Dokumentet er gammelt skjøte som viser til gjerdeplikt, retter til brønn med mer.

21.08.1948 – Dok.nr. 621 – Erklæring/avtale
– Vegvesenets betingelser vedtatt.
Dokumentet er erklæring vedrørende godkjent avkjøring til riksveien med gitte betingelser. Det fremkommer blant annet at eieren av gnr. 7 bnr. 41 er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer ved avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby.

20.07.1959 – Dok.nr. 1094 – Registrering av grunn
– Registrering av grunn.
– Matrikkelenhet opprettet fra gnr. 7 bnr. 50.
Dokumentet er skyldskifte for fradeling av gnr. 7 bnr 83. Dokumentet viser til eiendommens grensegang og at eiendommen har gjerdeplikt.

20.07.1959 – Dok.nr. 1095 – Bestemmelse om veg / gjerde / registrering av grunn
– Bestemmelse om veg og gjerde.
– Registrering av grunn.
– Matrikkelenhet opprettet fra gnr. 7 bnr. 16.

22.06.1960 – Dok.nr. 1065 – Erklæring/avtale
– Vegvesenets betingelser vedtatt.
Dokumentet er erklæring hvor det fremkommer at gnr. 7 bnr. 41 har fått tillatelse til å legge vannledning gjennom Riksveg 520 på gitte vilkår, blant annet "Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget eventuelt fjerne det som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig."

26.02.1962 – Dok.nr. 248 – Grensejustering
– Grensejustering.
– Gjelder denne registerenheten med flere.
Dokumentet gjelder jordskiftesak og grenseavklaring knyttet til evje-/strandområde på gnr. 7 i Vikøy. Saken omhandler i hovedsak fastsettelse av eiendomsgrenser og eiendomsrett til sjønært areal mellom flere eiendommer, herunder bnr. 72, prestegården og tilgrensende bruk.

24.10.1962 – Dok.nr. 1525 – Bestemmelse om gjerde / registrering av grunn
– Bestemmelse om gjerde.
– Registrering av grunn.
– Matrikkelenhet opprettet fra gnr. 7 bnr. 16.
Skyldskifte fra 1962 vedrørende etablering av gnr. 7 bnr. 92 («Fjordøyn») ved fradeling fra bnr. 16. Dokumentet fastsetter tomtens grenser og størrelse. Eiendommen overtar gjerdeplikt knyttet til arealet

02.07.1966 – Dok.nr. 1197 – Erklæring/avtale
– Vegvesenets betingelser vedtatt.
– Gjelder denne registerenheten med flere.
Dokumentet gjelder tillatelse fra Statens vegvesen til etablering av vann- og kloakkledning ved/offentlig vei for gnr. 7 bnr. 41 og 50. Tillatelsen er gitt på vegvesenets standardvilkår, herunder ansvar for vedlikehold/skader,

ingen rett til erstatning ved senere veiarbeider og adgang for vegvesenet til å kreve ledninger flyttet eller fjernet.

23.08.1993 – Dok.nr. 3255 – Jordskifte
– Grensegangssak.
– Gjelder denne registerenheten med flere.
Jordskiftesak vedrørende Vikøyevja med fastsetting av eiendomsgrenser og naust-/båtplassrettigheter. Dokumentet er særlig relevant for bnr. 50, som både får fastsatt egne grenser og egen bruksrett til naust og båtplass. Det følger også rett til begrenset utfylling i sjøen for naust/bryggeformål. Samtidig hviler enkelte andre bruksretter delvis på bnr. 50.

24.09.1999 – Dok.nr. 2996 – Rettsbok
– Bestemmelse om veg.
– Rettshaver: Kvam herad.
– Med flere bestemmelser.
Rettsforlik fra 1999 vedrørende kommunalt veianlegg på gnr. 7 bnr. 50. Kvam herad gis varig rett til eksisterende kommunal veitrase/veifylling på eiendommen, uten at arealet fradeles. Dersom veien senere legges om og arealet frigjøres, tilbakeføres rådigheten til grunneier.

20.06.2005 – Dok.nr. 1982 – Jordskifte
– Gjelder denne registerenheten med flere.
Jordskiftesak vedrørende deling av Vikøy prestegard og etablering av gnr. 7 bnr. 189. Dokumentet er særlig relevant for bnr. 83 og 92, da det fastsetter eiendomsgrensen mellom disse eiendommene og bnr. 189. Dokumentet gjelder i hovedsak grenseavklaringer og inneholder ikke uttrykkelige bestemmelser om veiretter, bruksretter eller andre servitutter for bnr. 83 og 92.

20.06.2005 – Dok.nr. 1983 – Jordskifte
– Gjelder denne registerenheten med flere.
Jordskiftesak fra 2005 vedrørende «Vikøy prestegard», med grenseavklaringer, vegretter og arealforhold i området. Dokumentet etablerer blant annet flere vegretter over gnr. 7 bnr. 189 og bestemmelser om vedlikeholdsansvar. Dokumentet er tinglyst på blant annet bnr. 83 og 92, men uten at det i utdraget fremkommer konkrete særrettigheter eller særplikter direkte knyttet til disse eiendommene.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 7 bnr. 16 i Kvam kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Eiendommen omfatter samtlige gnr./bnr. som inngår i vedtatt detaljreguleringsplanen «Skoglund» i Vikøy. Her gis det en sjelden mulighet til å overta et samlet regulert utviklingsområde med tilrettelegging for boligbebyggelse i form av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Planen legger til rette for etablering av et helhetlig boligområde med tilhørende infrastruktur, herunder interne veier, fortau, lekeplass, grøntstruktur, turvei, renovasjonsløsning og øvrige fellesarealer. Dette gir et godt utgangspunkt for videre utvikling og gjennomføring av et ferdig regulert boligprosjekt. Se vedlagt plankart, omtale og føresegn i salgsoppgaven.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca, faktureres kunde direkte kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 133 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. mai 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Megler
Tarjei Bjørgum, Medhjelper
Tlf. 97754059

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927380307

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vikøyvegen 345

Skoler

Norheimsund friskule (1-10 kl....	3 min
60 elever, 5 klasser	0.2 km
Framnes kristne vgs.	6 min
260 elever, 9 klasser	0.5 km

Sport

Vikøy/aksnes skule, ballplass	2 min
Framnes folkehøgskule, gymsal	6 min
Hardanger Treningssenter	5 min
Hardangerbadet	12 min

Offentlig transport

Gimle planteskule	2 min
Linje 749, 930	0.2 km
Bergen Flesland	1 t 20 min

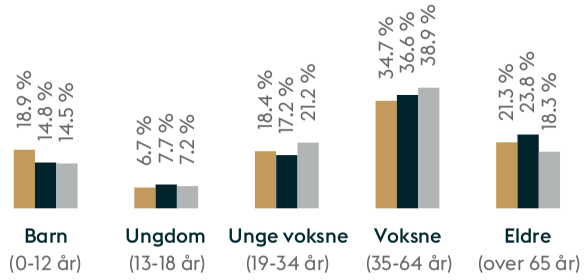
Barnehager

Norheimsund barnehage (1-5 år)	5 min
94 barn	3.7 km
Sandven Fus barnehage (1-5 år)	5 min
83 barn	4.1 km
Tørvikbygd barnehage (1-5 år)	7 min
17 barn	8.4 km

Dagligvare

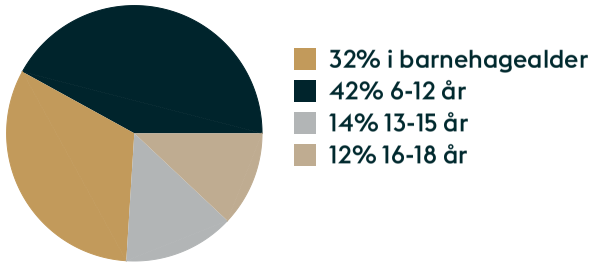
Coop Prix Norheimsund	5 min
Spar Norheimsund	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vikøøy	417	174
Kommune: Kvam	8 497	4 271
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



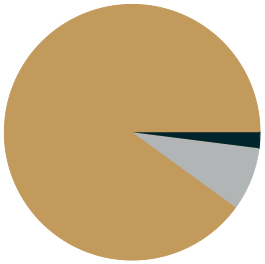
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Norheimsund	5 min
Spar Norheimsund	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



- 90% enebolig
- 2% rekkehus
- 8% annet



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 2025

Tilstandsrapport

Våningshus
Vikøyvegen 345, 5600 NORHEIMSUND
KVAM kommune
gnr. 7, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 10.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22689-1024 **Referansenummer:** NX9825

Autorisert foretak: Takst og Byggrådgiving AS **Vår ref:** Stian Johansen

Takst og Byggrådgiving AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Steinar Tokheim
Uavhengig Takstingeniør
stokheim@online.no
958 71 277

Medansvarlig

Stian Johansen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstogbyggradgiving.no
900 34 492

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stort våningshus av eldre dato der enkelte bygningskomponenter er utskiftet i senere tid. Boligen bærer preg av elde og har behov for omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til teknisk standard og forskrifter.

Våningshus - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Våningshus bestående av 3 etasjer + kryploft. Hovedinngang i 1.etasje.
Grunnmur av betong ellers er vegger av reisverk fra byggeår med liggende kledning.
Vinduer som er av ulik alder, noen med 2-lags isolerte ruter, men mestepart av vinduer er av eldre type med enkelt glass.
Eldre ytterdører som har behov for utskifting.
Taktekking er av skifer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater av ulike materialer i noe varierende stand og slitasje. Behov for renovering av overflater bør påregnes.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad og vaskerom som har behov for renovering.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller som må renoveres.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer i 2.etasje og eldre skrusikringer i kjeller.
Vedovn i stue. Piper anbefales å kontrolleres av feier før bruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er terrassert over flere nivåer med flate partier og mellomliggende skrånende arealer

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

De registrerte forholdene vurderes i hovedsak å være typiske for byggeperioden, hvor krav til personsikkerhet var lavere enn i dag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Uthus

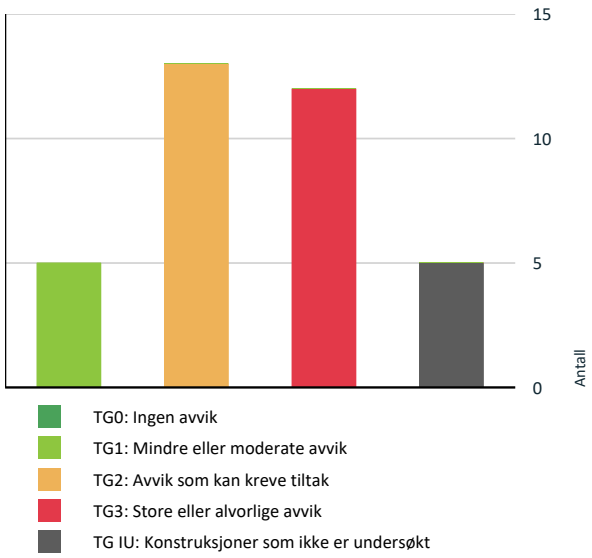
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på uthus.

Takst og Byggrådgiving AS
Eidesmoen 34
5750 ODDA

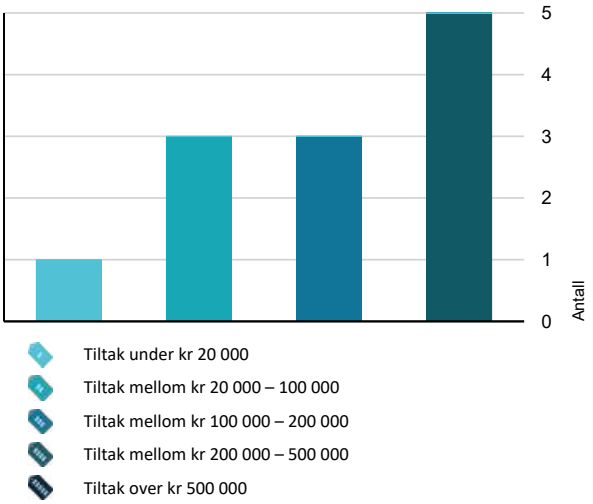
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt, men eierinformasjonen er dermed begrenset. Det er foretatt gjennomgang med rekvirent på befaring hvor noe informasjon om huset er presentert.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 113mm.
Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3.
Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn
der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.
Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til tilstandsrapport er gjennomlest og godkjent av oppdragsgiver før signering av endelig rapport.

Faresoner for flom, skred og radon er ikke kontrollert og vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Gulv mot grunn.	Gå til side
	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendig trapp til kjeller	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår hentet fra matrikkelinfo

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Huset er bygget på i mot vest.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen består av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det var kun mulig å besiktige taket fra sør, da husets høyde og manglende tilkomst gjorde besiktigelse fra nord ikke mulig.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert presenning på deler av taket som en midlertidig løsning for tetting, noe som indikerer at det har vært lekkasjer i taket. Det er også opplyst i egenerklæring at det har vært lekkasjer fra tak inn på kjøkken og spisestue.

Det er også observert noe løs skiferstein samt manglende mønestein.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• 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.

Taket bør skiftes for å hindre videre skader på underliggende konstruksjoner og for å ivareta sikkerheten for personer og omgivelser, da løse takstein kan falle ned.

Kostnadsestimatet gjelder bytte av yttertak, men det er usikkerhet rundt omfanget av nødvendig utskifting av undertak, noe som kan medføre økte kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Presenning på tak



Løse steiner og manglende mønesteiner

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og taknedløp er utført i stål/aluminium.

Det var ikke mulig å kontrollere om takrennene hadde lekkasje grunnet oppholdsvær ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• 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.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er observert rustne og dårlige rennekroker, i tillegg til deformerte takrenner.

Det er observert råteskade på loddbordet (bordet som ligger bak takrennen).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Nye renner og nedløp må monteres

Rennekroker og takrenner bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og sikre god bortledning av vann fra taket.

Råteskadet loddbord bør utbedres for å forhindre videre skade på trekonstruksjonen.

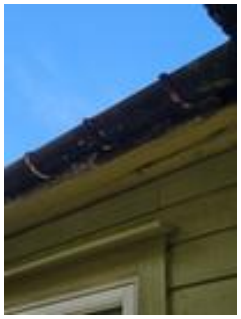
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for vannskader på fasade og grunnmur, samt forringelse av byggets konstruksjon.

Kostnadsestimatet gjelder for bytte av takrenner og loddbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet loddbord



Rustne takrennekroker

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.

Deler av kledningen på huset er skiftet ut på ulike tidspunkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist omfattende skade i fasade.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist råteskader i kledningen på takopplett mot sør. Det er også registrert utslag på fuktmåling av vegg innvendig i dette området.

Det er tegn til manglende vedlikehold av kledningen, eller at kledningen ikke er byttet på deler av veggen i gavlene.

I stue og kjøkken er det tegn på tidligere vannlekkasje i veggkonstruksjonen. Det er opplyst at denne lekkasjen er utbedret. Det er utført stikkprøver med fuktmåler i disse områdene, som viser enkelte utslag, men ikke store nok til å påvise aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt. Dette utelukker likevel ikke fukt i bakomliggende konstruksjon.

Stikkprøvene med fuktmåler innvendig ved takopplett mot sør viser utslag 26,1% vektprosent. Målinger over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader. Måleapparat var kalibrert for nordiske tresorter.

Det er kun observert musebånd bak kledning mot sør som er byttet. Det er lite eller ingen lufting av kledning mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning og konstruksjon må skiftes ut, og det bør gjennomføres grundig kontroll og eventuelt utbedring av veggkonstruksjonen bak kledningen for å avdekke og utbedre eventuelle skjulte fuktskader.

Manglende vedlikehold og råteskader kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for sopp- og råteangrep, samt redusert levetid og bæreevne for veggen. Videre kan skjulte fuktskader gi økt risiko for innemiljøproblemer og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser av veggkonstruksjonene grunnet mistanke om skade på noen av de skjulte konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet kledning

Tilstandsrapport



Fukttest av veggkonstruksjon takopplett



Kledning i gavl



Skade etter tidligere lekkasjer i stue

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det var kun mulig å besiktige deler av takkonstruksjonen fra kryploftet. Det kan derfor være avvik som ikke er mulig å avdekke fra området som var tilgjengelig.

Det var ikke mulig å besiktige beslag rundt skorsteiner eller andre takgjennomføringer som var på taket mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er flere hull i veggen på kryploftet etter tidligere strømtilførsel.

Ventilasjonen av takkonstruksjonen på loftet er begrenset.

Det er observert fukt rundt takgjennomføringer. Det er ikke mulig på befaringstidspunktet å fastslå om dette er nylige eller eldre skader.

Det er observert aktivitet fra skadedyr på loftet, med tegn etter mus, borebiller og gamle vepsebol.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Hull i vegg bør tettes for å hindre at fukt eller skadedyr trekker inn i konstruksjonen, da dette kan føre til råte, sopp og skader på bygget.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for fukt- og muggskader, som kan svekke konstruksjonen og gi dårlig inneklima.

Fukt rundt takgjennomføringer bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og potensiell svekkelse av konstruksjonen.

Tiltak mot skadedyr bør iverksettes for å forhindre ytterligere skade fra mus, borebiller og vepser, da dette kan medføre økt risiko for ødeleggelser i trekonstruksjoner.



Tegn til aktivitet fra mus



Tegn til aktivitet fra borebiller

Tilstandsrapport



Tegn til aktivitet fra veps



Hull i veggkonstruksjon etter eldre strømtilførsel

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med enkelt glass.

Vinduet på badet i 1. etasje er fra 2000.
Vinduene på kjøkkenet og i spisestuen i 1. etasje er fra 2010.
Vinduet på soverommet mot øst i 2. etasje er fra 1969.
Øvrige vinduer har enkelt glass og er av eldre, ukjent dato.

Besiktigelsen av vinduene er begrenset, og mange er kun inspisert fra innsiden grunnet høyde på hus.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Flere av vinduene har råteskader og løse glass. Det er observert tegn etter borebiller i kjellervinduer.

Eldre vinduer er mangelfullt vedlikeholdt og bærer preg av betydelig slitasje på grunn av alder.

Det er utført stikkprøvekontroll med fuktmåler i enkelte vinduer, men det er ikke spesifisert hvilke vinduer som er kontrollert. Målingene viste noe utslag og tegn til fukt, men det er ikke oppgitt nøyaktig hvor dette er registrert.

Foringen rundt vinduet på kjøkkenet har fuktskade etter tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer utover de som er byttet i nyere tid bør skiftes ut for å hindre videre råte- og fuktskader, samt for å sikre forsvarlig funksjon og energieffektivitet.

Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, forverring av skader, og i verste fall følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av vinduer som er skadet og som er av eldre dato

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råteskadet vindu kjeller



Værslitt eldre vindu med løst glass.



Fuktutslag i vindu.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har enkle, utvendige dører som er malt og har enkle glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Ytterdøren i 2. etasje fra gangbroen er råteskadet, ikke lukkbar og det er observert tegn til følgeskader i den omkringliggende konstruksjonen.

Kjellerdøren er ikke tett mellom karm og dørblad, døren er værslitt og det er observert tegn etter borebiller i dørkarmen.

Øvrige dører er av eldre dato og har manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.
• Tiltak:

Dører i 2. etasje og kjeller må byttes for å hindre ytterligere skader på omliggende konstruksjoner.

Øvrige dører anbefales byttet eller vedlikeholdt for å redusere varmetap og trekk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler, samt forverring av eksisterende råte- og fuktskader.

Kostnadsestimatet gjelder for bytting av dører. Det er ikke mulig å si om omliggende konstruksjoner også må utbedres i forbindelse med dette, og denne kostnaden kan komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råtskadet dør 2.etg



Utett dør i kjeller.



Værslitt dør 1.etasje



Mulige følgeskader i gulv 2.etasje

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er støpt betongplatting utenfor balkongdøren.

Frittstående terrasse er oppført i impregnert treverk. Alder på denne er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er observert manglende vedlikehold og påbegynnende råte i terrassebord på terrasseplattingen og på rekkverket på betongplattingen.

Ved stikkprøver er det påvist råte i rekkverket på terrasseplattingen. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av skadene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av råteskadede terrassebord og rekkverk for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg og føre til redusert bæreevne, økt risiko for personskade og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimatet gjelder undersøkelser av omfanget av skader på terrasser og platting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Stikkprøve rekkverk terrassplatting.



Stikkprøve rekkverk terrassplatting.



Stikkprøve rekkverk betongplatting.



Terrasseplatting med manglende vedlikehold

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av betong og impregnert treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige trapper fremstår som mindre vedlikeholdt, med avskallinger og mosegroing i betongtrappen, samt påbegynnende råteskader i tretrappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert fjerning av mose og utbedring av avskallinger i betongtrappen, samt utbedring eller utskifting av råteskadet treverk i tretrappen.

Manglende utbedring kan føre til forverring av skader, redusert levetid og økt risiko for fallulykker.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Gangbro inn til 2. etasje er utført i stål og betong. Vurdering av konstruksjonen lot seg ikke gjennomføre på grunn av omfattende begroing. Det er observert rust på ståldrager. Takstmann har ikke kompetanse til å vurdere om dette utgjør et avvik og medfører svekket bæreevne på stålet, og anbefaler derfor nærmere undersøkelse av dette.



Begrodd gangbro



Ståldragere på gangbro

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, malt furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Hull, riper og misfarging kan forekomme, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Gulvbelegget har oppsprekninger i skjøtene, buler og enkelte skader.

Veggene har tegn til skader, oppsprekninger og tegn til utbedringer som ikke er fullført. Veggen i spisestuen har skader etter tidligere vannlekkasje.

I taket er det observert noen sprekker og hull etter ytre påvirkning.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med skader, oppsprekninger og buler bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse.

Veggen i spisestuen bør undersøkes nærmere og utbedres etter tidligere vannlekkasje, for å unngå skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Sprekker og hull i overflater bør repareres for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat er for videre undersøkelser av omfanget, da omfanget av dette ikke er tatt med i denne rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade på vegg etter vannlekkasje



Skade innvendig tak



Eksempel på oppsprukket gulvskjøt.



Eksempel på skadet overfalte vegg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjer er av trebjelkelag.

Målte høydeforskjeller 2. etasje:
Soverom mot vest: 5 mm innenfor 2 m, 20 mm i hele rommet
Gang: 6 mm innenfor 2 m, 29 mm i hele rommet

Målte høydeforskjeller 1. etasje:
Spisestue: 5 mm innenfor 2 m, 23 mm i hele rommet
Kjøkken: 8 mm innenfor 2 m, 10 mm i hele rommet

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.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk og bevegelse i etasjeskillerne.

Det er observert tegn til råte/fukt ved inngangsdør til 2.etasje.(nevnt i punktet "dører")

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell kan ha sammenheng med toleransekrav på byggetidspunkt, men dette kan ikke utelukke ytre påvirkninger eller setninger i bygget.

Høydeforskjellene og knirk i etasjeskillerene bør overvåkes, og eventuelle endringer bør følges opp med ytterligere undersøkelser for å avdekke om det foreligger setningsskader eller andre konstruksjonsmessige utfordringer.

Konsekvensen ved manglende utbedring kan være økt risiko for videre setninger, redusert komfort og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Målt høydeforskjell spisestue



Målt høydeforskjell spisetue



Målt høydeforskjell gang 2.etasje



Målt høydeforskjell gang 2.etasje

TG 3 Gulv mot grunn.

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av støpt betongplate.

Målte høydeforskjeller i kjeller:
Kjellerstue: 7 mm innenfor 2 m, 25 mm i hele rommet.

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Gulvet i kjellerstuen fremstår som ujevnt, og høydeforskjellene vurderes i sammenheng med toleransekravene på byggetidspunktet. Det er opplyst at det tidligere har vært tilfarergulv over betongplaten i kjellerstuen.

Det er påvist råteskader og målt høyt fuktnivå i tilfarergulvet. Se også punktet "rom under terreng".

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.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader og tiltak for å redusere fukt i tilfarergulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for videre råteutvikling, dårlig inneklima og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder fjerning av råte- og fuktskadet materiale samt videre undersøkelser av omfanget av fukt i kjeller. Kostnadsestimat omhandler ikke gjenoppbygging.

Sees i sammenheng med "rom under terreng" med bilder og annen info.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Høyde gulv i kjellerstue



Høyde gulv i kjellerstue

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper og vedovn i stue.

Pipene er ikke besiktiget utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker i begge pipene.

Det mangler ubrennbar plate under feieluken i kjellerstuen, og feieluken i kjellerstuen er full av beksot.

Det er tegn til tidligere lekkasje rundt begge pipene.

Branntilsyn har merknad som ikke er dokumentert utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ubrennbar plate under feieluken i kjellerstuen for å redusere brannfare.

Sprekker i begge pipene(om de skal brukes) bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for røyk- og branngjennomgang.

Feieluken i kjellerstuen bør renses for beksot for å sikre god trekk og redusere risiko for pipebrann.

Tegn til tidligere lekkasje rundt pipene bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader på omkringliggende konstruksjoner og forhindre fremtidige fuktskader.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg i kjellerstue under terrengnivå for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Plasseringen ble valgt der det erfaringsmessig er størst sannsynlighet for fuktpåvirkning. Det er kun uført stikkprøver og det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre plasser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist råteskader i tilfarer gulv i tillegg til høye fuktmålinger. Det er ved fuktmåling i tilfaregulv ved inngang til kjellerstue som viser utslag på 40,4% vektprosent. Målinger over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader. Måleapparat var kalibrert for nordiske tresorter.

Det er påvist fukt ved målinger ved hulltaking Det er ved fuktmåling i utforet yttervegg utslag som viser utslag på 22% vektprosent. Denne målingen er utført på varm side av papp i vegg, så det kan ikke utelukkes at det er høyere verdier bak denne. Målinger over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader. Måleapparat var kalibrert for nordiske tresorter.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre råteskader og redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, for å unngå videre utvikling av fukt- og råteskader samt risiko for muggvekst og ødeleggelse av materialer.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og eventuelle skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder fjerning av råte- og fuktskadet materiale samt videre undersøkelser av omfanget av fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling av tilfaergulv



Råteskade i tilfaergulv



Fuktmåling utforet yttervegg

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn.

TG 2 Innvendig trapp til kjeller

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er brattere enn dagens anbefalte standard, noe som kan medføre økt risiko for fall og redusert brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret for å redusere stigningsgraden, slik at risikoen for fallulykker og redusert brukervennlighet minimeres.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Lakkerte fyllingsdører av eldre dato.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er servanter og røropplegg på flere soverom. Noen av disse er koblet fra, mens andre fortsatt er i bruk.
Ikke alle servanter og røropplegg er vurdert.

Der er montert en kjøkkenkrok i kjellerstue, dette er ikke vurdert som eget kjøkken i boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Det er opplyst i egenerklæring at arbeider med bad er utført av både faglært og ufaglærte.

Badet er utført med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet er innredet med badekar med dusjgarnityr, gulvmontert toalett og nyere baderomsinnredning med servant og tilhørende skapplass.
Det er foretatt målinger av fall på gulvflaten, og det er konstatert at vann ledes tilfredsstillende mot sluk. Sluk er ikke kontrollert grunnet tilkomst.
Badet er vurdert ut fra alder og observert tilstand. Selv om det er foretatt utskiftning av enkelte komponenter (innredning), har rommet som helhet passert sin forventede tekniske levetid for det tette sjiktet (membran/belegg). Det anses å være behov for total oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjonalitet og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og sikkerhet etter dagens krav.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, da det tette sjiktet har passert forventet levetid og kan ha redusert effekt. Dette kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bilde av bad



Bilde av bad



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, gang mot våtsone.
Fuktkmåling i konstruksjonen ble uført uten å vise utslag, som tilsier at det er tørt i området. Dette er en stikkprøve og kan ikke utelukke fukt andre steder i konstruksjonen.
Fuktmåler var kalibrert for nordiske tresorter.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vaskerommet er et enkelt funksjonsrom med ubehandlede overflater fra byggeår. Gulvet er utført som støpt betonggulv med fall til sluk, og veggene består av ubehandlet betong/murkonstruksjon. Rommet er utstyrt med enkel utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjonalitet.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da samtlige vegger er oppført i massiv betong.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Innbygget oppvaskmaskin mangler front, men dette er ikke vurdert som et vesentlig avvik.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i egenerklæring at kjøkken er oppgradert i ca.2017

Tilstandsrapport



Kjøkken

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er observert hull i fleksirøret fra ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hull i fleksirøret fra ventilatoren bør utbedres for å sikre korrekt avtrekk og forhindre lekkasje av matos og fukt til omkringliggende konstruksjoner.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG IU Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom av eldre standard i kjeller.

Rommet fremstår som om det ikke har vært i bruk på lengre tid, og er derfor ikke tilstandsvurdert som toalettrom. Det vurderes at rommet står foran en total renovering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er observert reduksjonsventil på inntak.

Stoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alder og fare for lekkasjer ved testing.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannrør i kjeller er ikke isolert, og det er fare for frostskader på grunn av manglende oppvarming ved lengre kuldeperioder.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør må isoleres i kalde rom.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør i kjeller bør isoleres for å redusere risikoen for frostskader og påfølgende vannlekkasjer ved lave temperaturer.
Manglende isolering kan føre til at rørene fryser og sprekker, noe som kan medføre omfattende vannskader og kostnader til utbedring.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

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

• Det er avvik:

Opplysninger i egenerklæring sier at det har vært tilfeller med tette kloakk.

Det er påvist luktforhold fra kum som er plassert i vaskerommet i kjelleren.

Det er ikke koblet til avløp på kjøkkenkrok i kjellestue.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av avløpsanlegget for å identifisere og utbedre årsaken til tett kloakk og luktforholdene fra kummen i vaskerommet.

Manglende tilkobling til avløp på kjøkkenkrok i kjellestue bør utbedres for å sikre korrekt avløpshåndtering.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre ubehagelig innemiljø, økt risiko for lekkasjer og ytterligere skader på avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler på soverom og andre oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i soverom og andre oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er over 20 år gammel og har med det passert forventet teknisk levetid. Selv om den fungerer tilfredsstillende per i dag, øker risikoen for indre slitasje, lekkasje og redusert funksjon med alderen.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. El-anlegg er ikke kontrollert av takstmann, kun visuelt sett over ved befaring.

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.
   1938
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført utskiftninger av sikringsskap i 2.etasje og det er kursfortegnelse fra elektrovirksomhet.
   Opplysninger i egenerklæring sier at dette ble gjort samtidig som oppgradering av kjøkken, ca.2017
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?
   Ukjent
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?
   Ukjent

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
   Ukjent
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?
    Ja Deler av anleggets alder og manglende el-tilsyn så bør det utføres utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er begrenset informasjon om anlegget da selger er dødsbo.

Tilstandsrapport



Skrusikringer i kjeller



Nyere automatsikringer i 2.etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Takstmannen har ikke kjennskap til grunnforholdene, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Vurderingen av dette er derfor begrenset, og det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På bakgrunn av byggets alder er det usikkert om det er etablert drenering, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på dette.

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.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke mulig å påvise fuktsikring eller drenering på huset. Fuktnivået i kjelleren tilsier at det er manglende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging i kjeller og skade på konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsmaterialer og dårligere inneklima.

Kostnadsestimatet gjelder for å opprette fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke mulig å påvise fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentet er ukjent og har ikke vært mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er avvik:

Det er observert sprekker og riss i grunnmuren, noe som kan være symptomer på setningsskader.

Det er også observert manglende vedlikehold av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Andre tiltak:

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning eller ytterligere setningsskader.

Manglende vedlikehold bør utbedres for å sikre grunnmurens funksjon og levetid, samt redusere risiko for forverring av eksisterende skader.

Tilstandsrapport



Sprekk i mur



Sprekk i overdekning over kjelledør

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er observert stablesteinsmur på tomten, men denne er ikke vurdert av takstmann. Det anbefales at muren undersøkes av fagkyndige innen dette feltet.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er hovedsakelig flat på flere nivåer, med noe skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget er tilnærmet flatt inn mot grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger mot grunnmuren ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av flatt terreng inn mot grunnmuren er økt risiko for vannansamlinger og fuktbelastning på grunnmur og fundamenter, noe som kan føre til fuktskader og dårligere innemiljø.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1938. Det er septiktank av ukjent årstall med ukjent overløp .
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1938. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Septiktank er ikke besiktiget da info om denne kom etter befaring. Det er ikke informasjon om septiktank grunnet selger er dødsbo.

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

Boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter, og flere bygningsdeler tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhetsnivå. Det er registrert manglende eller avvikende rekkverksløsning ved trapper. Utvendig og innvendig trapp mangler håndløper. Videre er rekkverkshøydene i trapper for lave i henhold til dagens krav, og åpningene i rekkverk er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå.

De registrerte forholdene vurderes i hovedsak å være typiske for byggeperioden, hvor krav til personsikkerhet var lavere enn i dag.

Det er ikke fremlagt målinger av radon eller tiltak for dette.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert rekkverk på trappen til kjelleren.
Det er ikke håndløper i trappen til 2. etasje.
Avstanden mellom de liggende bordene på terrasse-rekkverket er slik at barn kan klatre på disse.

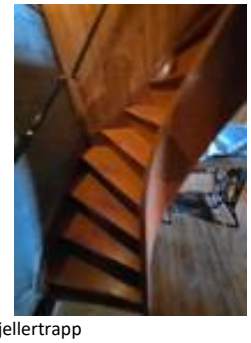
Det er observert nyere brannslukkingsutstyr, men eldre utstyr bør fjernes for å unngå at disse benyttes.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres rekkverk på trapp til kjeller og håndløper i trapp til 2. etasje for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Avstanden mellom liggende bord på terrasserekkverk bør reduseres eller endres slik at barn ikke kan klatre på disse, for å unngå fare for fall og personskade.



Mangler rekkverk i kjellertrapp



Mangler håndløper i trapp til 2.etg



Høyde rekkverk i trapp til 2.etasje



Avstand mellom spiler rekkverk i trapp til 2.etasje



Eldre brannslukkingsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1938

Kommentar
Antatt samme byggeår som hus

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Eldre uthus oppført som en enkel trekonstruksjon i reisverk med utvendig kledd i spaltet- og noe liggende kledning. Bygningen er fundamentert på stablesteinsmur og har støpt betonggulv. Takflater er tekket med planjatak (profilerte metallplater). Det gjøres oppmerksom på at bygget er plassert på et separat gårds- og bruksnummer, men skal ifølge opplysninger følge eiendommen.

Bygget fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep og har lav teknisk tilstand. Det er observert strukturelle setninger (skjevheter) i selve bygningskroppen, og det er registrert tydelige sprekker i betonggulvet. Konstruksjonen har behov for omfattende oppgraderinger og renovering dersom funksjonaliteten skal opprettholdes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	97			97	36		97
2.Etasje	75			75		9	84
Kjeller	79			79			79
Kryploft						33	33
SUM	**251**				**36**	**42**	**293**
SUM BRA	**251**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, entré, bod		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, toalettrom		
Kryploft			

Kommentar

BRA-i 1.etasje er målt til 96,70 m²
BRA-i 2.etasje er målt til 75,40 m².
BRA-i kjeller er målt til 78,83 m²

ALH 2.etasje er målt til 8,82 m² (ikke måleverdig areal)
ALH kryploft er målt til 33,42 m² (ikke måleverdig areal)

TBA terrasseplatting i tre er målt til 31,49 m²
TBA betongplatting mot vest er målt til 4,37 m²

Areal av støpt plate ved inngangsparti er ikke medtatt i rapport da det ikke er vurdert som oppholdsareal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det tas forbehold om avvik i de oppgitte målene, og det anbefales utført en 3D-skanning dersom det er behov for nøyaktig dokumentasjon av kvadratmeterne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Uthus	

Kommentar

Uthus er målt til 36,12 m².
Fullstendig arealmåling av uthuset lot seg ikke gjennomføre grunnet hindret tilgang. Arealet er derfor beregnet etter beste skjønn og må anses som et omtrentlig anslag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på uthus.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2026	Stian Johansen	Takstingeniør
	Stig Byrkjeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	7	41		0	545 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikøyvegen 345

Hjemmelshaver
Byrkjeland Bergit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og idyllisk beliggenhet i Vikøy, i underkant av 4 kilometer fra Norheimsund sentrum. Området er preget av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer, og byr på en storslått utsikt over Hardangerfjorden.
Nærområdet er barnevennlig og rolig, med kort vei til idrettsanlegg og Gimle planteskole. I Norheimsund sentrum finner man et komplett utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, butikker og hotell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Det er regulert for nye boliger på tomten og tilhørende tomt ved salg.

Om tomten

Tomten er terrassert over flere nivåer med flate partier og mellomliggende skrånende arealer.
Det er etablert adkomstvei frem til boligen med gode parkeringsmuligheter på egen grunn

Tinglyste/andre forhold

Servitutt i grunnbok:
1938/1181-1/48 BESTEMMELSE OM VEG
19.12.1938 RETTIGHETSHAVER: KNR:4622 GNR:7 BNR:41

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Rettigheter på 4622-7/16

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.05.2026	Matrikkel	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	09.05.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	11.05.2026	geoinnsyn.no	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.05.2026	Gjennomgang ved befaring	Gjennomgått		Nei
Brann-tilsyn	22.04.2024		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NX9825

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mai 2026

Oppdragsnummer
37-0063/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikøyvegen 345, 5600 NORHEIMSUND

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Frode Byrkjeland, Britt Byrkjeland, Kari Byrkjeland, Heidi Byrkjeland, Eli Byrkjeland, Stig Byrkjeland

Fullmektige
Stig Byrkjeland for Kari Byrkjeland, Heidi Byrkjeland, Eli Byrkjeland, Frode Byrkjeland, Britt Byrkjeland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Bergit Byrkjeland

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 583034
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler Bjarne Fonneland la nytt belegg, egeninnsats baderomsplater. ca 1997

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Maler Bjarne Fonneland la nytt belegg, egeninnsats baderomsplater. ca 1997

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt sikringsskap Norheimsund elektro, ved oppgradering av kjøkken i ca 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Offentlig vann, privat septiktank.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt IKEA kjøkken i ca 2017 Byrkjeland Bygg & Eiendom

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Lekkasje i tak over kjøkken/spisestue.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett kloakk.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Mus.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

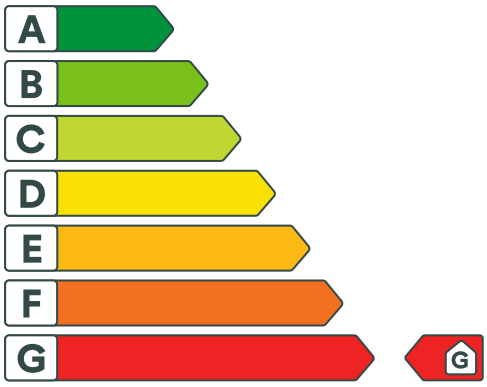
Oppdragsnummer: 37-0063/26

enova

Energiattest



Adresse **Vikøyvegen 345, 5600 NORHEIMSUND**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294316**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9744347**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **41**
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 **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **280,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **362,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **342,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **87 313 kWh**



Vikøyvegen 345, 5600 NORHEIMSUND

Detaljering

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

Kvam herad



Deres ref.:/deres dato: Vår ref.: **Dato: 02.04.2024**

BYRKJELAND BERGIT
VIKØYVEGEN 345
5600 NORHEIMSUND

Resultat etter brannførebyggjande tiltak

Tilsynsadresse: Vikøyvegen 345-H0101
Gårds- og bruksnr: 4622-7/41

Kvam herad gjennomførte brannførebyggjande

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikkje utført:	

den 02.04.2024 i din bustad. Føremålet med tilsynet var å vurdera tilhøvet ved fyringsanlegget som har betydning for branntryggleiken. Denne rapporten skildrar avvik og merknader som vart oppdaga under besøket.

Kva må du gjera?

Du må senda ei tilbakemelding til oss, innan fristen, på avvika som er gitt under.

Me ynskjer at du beskriv:

- korleis du vil retta avvika
- ein dato for kva tid kvart avvik skal vera retta

Tilbakemelding kan sendast på fylgjande måtar:

- Logg inn på nettstaden www.min.kommune.no. Nederst på sida er det ei lenkje til MinEigedom i Kvam herad.
- E-post postmottak@kvam.kommune.no
- Brevpost til Kvam herad, Grovagjelet 16, 5600 Norheimsund.

Kravet om tilbakemelding er heimla i brann- og eksplosjonsvernloven 33 fyrste ledd.

Avvik som du må retta

1.	Delvis innekledd skorstein
Dato:	02.04.2024
Frist:	23.04.2024
Gjeld:	Røykløp - Plassering: Vest
Sakshandsamar:	Svein Olav Skeie
Forklaring:	

2.	Dårlege plater/steinar
Dato:	02.04.2024 steinar bestillt
Frist:	23.04.2024
Gjeld:	Ildsted Dovre AS - Dovre 500, 510, 425, 560, 50 Cb Plassering: Stove
Sakshandsamar:	Svein Olav Skeie
Forklaring:	

Merknader som du bør fylgja opp: (2)

1.	
Dato:	02.04.2024
Gjelder:	Bruksenhet
Sakshandsamar:	Svein Olav Skeie
Forklaring:	Eigar skal sørga for at bustaden er utstyrt med godkjent manuelt sløkkjeutstyr som kan nyttast i alle rom.

2.	
Dato:	02.04.2024 Röykvarslar hjørt og
Gjelder:	Bruksenhet monterf. Nytt brandslökking apparat hjørt.
Sakshandsamar:	Svein Olav Skeie
Forklaring:	Eigar av bustad skal sørga for at bustaden er utstyrt med minst ein godkjent røykvarslar i kvar etg., plassert slik at dei dekkjer stove/kjøkken, sone utanfor soverom og høyres tydeleg på alle soveromma når dørene er lukka. Alarmstyrken bør

Vchöy 22/4 - 2024
Bengt Bryhylamp

2.

vera min. 60 dB inne på rom med lukka dør. NB!: Dette er eit avvik frå forskrifta, men blir ført som anmerkning då det er utanfor ansvarsområdet for dette

Kva skjer dersom du ikkje sender skriftleg tilbakemelding til oss innan fristen?

Dersom me ikkje mottek tilfredsstillande tilbakemelding innen fristen, kan me

- krevja at du rettar avvika innan ein frist som me fastset
- nekta deg å bruka fyringsanlegget

Andre forhold som har betydning for din branntryggleik

Me opplyser om at dette tiltaket ikkje er ei godkjenning av branntryggleiken. Det er du som eig bustaden som er ansvarleg for branntryggleiken i heile bustaden.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt på telefon 489 93 460 i tidsrsommet 08.00 - 08.30 mandag til fredag, eller på e-post til postmottak@kvam.kommune.no.

Med helsing
Kvam herad
Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.

Definisjonar

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfattar både eldstaden (til dømes peis, omn), røykkanalen (til dømes skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtreding av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Merknad: Forhold som tilsynsmyndigheita meinar det er naudsynt å påpeika, men som ikkje omfattast av definisjonen for avvik.

Kommentarar: Utfyllande skildring av avvik/ funn som beskriv dei faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er heimla i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 fyrste ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eigar si plikt til kontroll og vedlikehald av fyringsanlegget framkjem i forskrift om brannforebygging § 6.

135-4:0f0044c-7f40-4eae-aa06-72331d028124:304705847/9



TEIKNFORKLARING

Bygg og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- 1111 Bustadbygg - frittliggjande småhus (BFS)
- 1112 Bustadbygg - konsentrerte småhus (BKS)
- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
- 1610 Leikeplass (BLK)

Samferdsel og teknisk infrastrukur (PBL § 12-5, nr. 2)
- 2010 Veg (SV)
- 2011 Køyreveg (SKV)
- 2012 Fortau (SF)
- 2019 Anna veggrunn - grøntareal (SVG)
- 2073 Kollektivhaldeplass (SKH)

Grønstruktur (PBL § 12-5. nr. 3)
- 3031 Turveg (GT)

Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
- 5130 Friluftsføremål (LF)

Omsynssone (PBL § 12-6)
- H210 Raud støysone iht. T-1442
- H220 Gul støysone iht. T-1442
- H140 Frisikt
- H370 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar)
- H550 Omsyn landskap

Linesymbol
- Plangrense
- Føremålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal opphevast
- Byggegrense
- Føreslått bustadplassering
- Bygg som er forutsett fjerna
- Regulert senterline
- Frisiktline
- Regulert fotgjengarfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandsline

Punktsymbol
- Avkøyrsle-både inn og utkøyring
- Eksisterande tre som skal takast i vare

Grunnkart Kvam 2019
Koordinatsystem: EUREF89 Sone 32
Høgdesystem: NN 2000
Ekvidistanse: 1 m

Målestokk: 1:1000 (A2)

N

0 20m 40m 60m 80m

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

Detaljreguleringsplan for gnr. 7, bnr. 41, 50, 82, 83 og 92 mfl.

SKOGLUND

Vikøy, Kvam herad

Målestokk:	1:1000 (A2)
PlanID:	4622 20190004
Forslagsstillar:	Byrkjeland Bygg og Eigedom AS
Dato:	21.09.2021

Sakshandsaming i medhald av plan- og bygningslova	Dato	Saksnr.	Signatur
Oppstartsmøte	30.04.2019		TROBRA
Kunngjering oppstart regulering	22.03.2019		Geoplan AS
Kunngjering utvida planområde	22.11.2019		Geoplan AS
1.gongshandsaming i Kvam MPB-utval	02.11.2021	056/21	TROBRA
Off. ettersyn og høyring i tidsrommet 03.12.21 - 28.01.22	03.12.2021		ASGJ
2.gongshandsaming i Kvam MPB-utval	29.03.2022	023/22	TROBRA
Vedteken i Kvam heradstyre	**05.04.2022**	**022/22**	**TROBRA**
Kunngjering av vedtak	29.04.2022		ASGJ

Planen er godkjend i medhald av plan- og bygningslova § 12 - 12

Planen er utarbeidd av:
GEOPLAN AS
Arkitektur | Plan | Kart
www.geoplan.no | Sandheimegate 17 | 5600 Norheimsund | 56556233 | post@geoplan.no

Saksbehandlar
TROBRA
Arkivkode: 19/640 og 21/10876

KVAM HERAD

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

SKOGLUND

i Vikøy

FORSLAGSSTILLAR:

Byrkjeland Bygg og Eigedom AS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	**Saksnr**	**Dato**	**Sign.**
Oppstartsmøte		30.04.19	TROBRA
Kunngjering oppstart regulering		22.03.19	Geoplan AS
Kunngjering utvida planområde		22.11.19	Geoplan AS
1.gongshandsama i Kvam MPB-utval	056/21	02.11.21	TROBRA
Off. ettersyn og høyring i tidsrommet 03.12.21 – 28.01.22		03.12.21	ASGJ
2.gongshandsama i Kvam MPB-utval	023/22	29.03.22	TROBRA
Vedtak i Kvam heradsstyre	**022/22**	**05.04.22**	**TROBRA**
Kunngjering av vedtak		29.04.22	ASGJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Sign.:.....			

PlanID: 20190004

Arkivsaknr: 19/640, 21/10876



FØRESEGNER

Detaljreguleringsplan, gnr. 7 bnr. 50 m.fl, Vikøy, Kvam herad

SKOGLUND

Kvam herad
PlanID: 4622 20190004
Kommune - arkivsaknr: 19/640

Forslagstillar: Byrkjeland Bygg og Eigedom AS

1 GENERELT

1.1 Plandokument reguleringsplan

Reguleringsplanen er heimla i plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008, § 12-3 Detaljreguleringsplan, og omfattar desse føresegnene og reguleringsplankart med PlanID 4622 20190004 dagsett 21.09.21. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Føremål med planen

Hovudføremålet med planarbeidet er å tilretteleggje for 9 nye bustader i Vikøy med tilhøyrande infrastruktur.

1.3 Avgrensing av planområdet

Planområdet er på 7,9 daa som vist på plankart med reguleringsgrense, og omfattar gnr. 7, bnr. 1, 41, 50, 82, 83, 92, 163 og 172. Plankart er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse 1 meter for heile planområdet. Føresegnene gjeld innanfor reguleringsgrensene.

1.4 PBL. § 12-5 Arealføremål

Planområdet er regulert til følgjande arealbruksformål:

BYGG OG ANLEGG (jf. PBL §12-5, nr. 1)
1111 Bustadbygg - frittliggjande småhus (BFS)
1112 Bustadbygg – konsentrert småhus (BKS)
1550 Renovasjonsanlegg (BRE)
1610 Leikeplass (BLK)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL §12-5, nr. 2)
2010 Veg (SV)
2011 Køyreveg (SKV)
2012 Fortau (SF)
2019 Anna veggrunn grøntareal (SVG)
2073 Kollektivhaldeplass (SKH)

GRØNSTRUKTUR (jf. PBL §12-5, nr. 3)
3031 Turveg (GT)

LANDBRUKS- NATUR- OG FRITIDSFØREMÅL (jf. PBL §12-5, nr. 5)
5130 Friluftsføremål (LF)

OMSYNSONER (jf. PBL §12-6)
H-140 Sikringssoner - frisikt
H-210 Støysone - raud
H-220 Støysone – gul
H-370 Høgspentanlegg (inkl. høgspentkabel)
H550 Omsyn landskap

2 REKKJEFYLGJEKRAV

2.1 Teknisk infrastruktur

Alle nye bygg for varig opphald skal vere tilknytt teknisk infrastruktur før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels bruksløyve. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygg for varig opphald innanfor planområdet, må tilhøyrande avkøyrsler, tilkomstvegar, felles parkeringsplass, leikeplassar og siktsoner vera etablert i tråd med godkjent plan.

2.2 Leikeplass og fellesareal

Leikeplass skal ferdigstillast med minst eit leikeapparat, benk, bord og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet og sosialt samvær før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels bruksløyve.

2.3 Vatn- og avlaup

Før det kan gjevast løyve om igangsetjing for nye bygg skal det liggje føre godkjend løysing for vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn og overflatevatn godkjend av kommunen, jf. kommunen sitt krav til VA-rammeplan. Alle nye bygg for varig opphald skal vere tilknytt godkjent anlegg for vatn og avlaup før det vert gjeve ferdigattest/ mellombels bruksløyve.

2.4 Støyskjerm

Støyskjerm mot fylkesvegen må vera opparbeida før søknad om tiltak kan godkjennast. Støyskjerm må vera 2,5 meter høg, tett, ha flatevekt på 15 kg/m² og absorberande på utsida mot vegen. Støyskjermen skal i horisontal- og vertikalplanet utformast for å skapa ei minst mogleg dominerande flate både mot fylkesvegen og inn mot bustadane. Det må gjerast gode arkitektoniske grep både med formgjveving, fargebruk, avblending og eventuell vegetasjon.

2.5 Avfallshandtering

Avfallshandtering skal skje ved bruk av avfallsbehaldar. Det skal etablerast felles oppsamlingspunkt for avfallsbehaldarar. Ved søknad om tiltak skal det ligga føre renovasjonsteknisk plan for tiltaket som stettar gjeldande krav og rettleiarar, og som syner samanhengen mellom tilgrensande områder. Planen skal sendast til BIR for uttale før søknad om tiltak.

3 FELLESFØRESEGNER

3.1 Målereglar

For utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld gjeldande Byggteknisk forskrift (TEK17) og gjeldande rettleiar H-2300 for grad av utnytting.

3.2 Regulert byggegrense

Som regulert byggegrense gjeld byggegrenser vist i plankart. Utover dette gjeld dei generelle reglane i pbl 2008 § 29-4 *Byggverkets plassering, høgd og avstand frå nabogrense*. Støyskjerm kan førast opp utanfor byggegrensene.

3.3 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

3.4 Tekniske anlegg

Alle nye bustadar skal koplast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova, samt pbl. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet. Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.

3.5 Handtering av overvatn

Overvatn skal handterast og dokumenterast løyst for alle nye prosjekt innanfor planområdet ved søknad om tiltak. Det skal gjerast greie for handtering av alt overvatn; takvatn, overflatevatn og drensvatn. Handtering av overvatn skal ikkje føre til auke av flaumfare eller redusert kvalitet på tilgrensande areal. Ved utbygging av veg skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/ elv.

3.6 Klimatilhøve

Ved utforming, plassering og organisering av bygg og utrom skal det leggjast vekt på best mogleg tilpassing til tomt med omsyn på lys/ sol, nedbør og vind.

3.7 Byggeskikk og estetikk

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god arkitektonisk utforming. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Ein skal strekke seg etter å skapa eit vakkert og harmonisk byggefelt der takvinklar, fargebruk og materialbruk bidreg til å binda husgrupper saman og skapa ein positiv og tidstypisk identitet til staden.

3.8 Landskap og vegetasjon

Omsyn til landskapet skal sikrast. Alle inngrep i samband med utbygging skal utførast mest mogeleg skånsamt og med omsyn til terreng, vegetasjon og utsjånad. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og såing skal gjerast ferdig samstundes med veg og bustad. Verdifull vegetasjon skal takast i vare på størst mogeleg utstrekking. Transport skal utførast mest mogleg skånsamt slik at det ikkje oppstår sår i landskap og terreng. Ved nyplanting og re-vegetering skal det veljast artar som er tilpassa lokale klimatilhøve. Tre merka i reguleringsplanen som *1271 Eksisterande tre som skal takast i vare* skal takast i vare så langt råd er. Eksisterande frukttre kan fellast, dersom det vert sett opp nye frukttre som erstattar felt tre.

3.9 Universell utforming og tilgjenge

Universelt tilgjenge skal vere i tråd med gjeldande byggteknisk forskrift. Universell utforming skal leggjast til rette slik at flest mogeleg kan vera brukarar på ein likestilt måte, utan spesiell tilpassing og utforming.

3.10 Parkering

Det skal vera minimum 2 parkeringsplassar pr. bustad. Parkering skjer internt på kvar tomt. Garasjar skal etablerast innanfor byggjegrense, medan parkeringsplassar kan opparbeidast utanfor skisserte byggjegrenser.

3.11 Krav til søknad om tiltak

Søknad skal vera i tråd med § 5-4 i SAK10 (byggesaksforskrifta). Ved søknad om tiltak skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:100. Situasjonsplan skal syna plassering av bygningar, murar, gjerde, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrsler m/siktsoner og parkeringsplassar. Kotehøgd for ferdig golv på hovudplan skal oppgjevast. Det skal gjerast greie for utforming av bygningar- og anlegg i høve omgjevnadene. Snitt og fasadar skal synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga og gjere greie for terrenginngrep og handtering av massar. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

3.12 Eventuell sprengning og bergsikring

I planområdet kan det vera aktuelt å ta ut bergmassse for å gi plass til bygg og tilkomstvegar.

For å oppfylla sikkerhetskrava i Plan- og bygningslova skal det gjerast eigne vurderingar om bergstabilitet og behov for sikring i eventuelle utsprengde skjeringa. Føretak med bergteknisk kompetanse (geolog) skal då vurdera stabilitetstilhøva nærare, og prosjektera/anvisa sikringstiltaka når sikringsentreprenør er på plass. Eventuelt at sikringstiltak utførast av ein bergkyndig sikringsentreprenør.

4 REGULERTE FØREMÅL

4.1 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)

Bustadar har rett til avkøyring frå felles tilkomstveg f_SKV1. Avkøyringspiler i plankartet er tilrådd avkøyring. Inngang skal ligge på nivå med f_SKV1. Det er krav til 2 parkeringsplassar pr. eining. Det er høve til å setje opp garasje og andre uthus på tomta innanfor byggjegrenser sett i reguleringsplanen. Storleik på garasje skal avgrensast til 50 m². Terrasse skal ikkje utgjera meir enn 25 % av bygd areal. Terrasse må ikkje krage så langt ut at det hindrar sollys i opphaldsrom i underetasje.

Line regulert til *1213 Planlagt bebyggelse* syner foreslått plassering av nye bygg.

4.1.1 Bustadbygg- frittliggjande småhus (SOSI-kode 1111)

Gjeld BFS1, der det kan førast opp frittliggjande småhus. I område BFS1 skal det maksimalt vera 3 bueiningar.

Det er tillate med tre målbare plan for tomt 8. På tomt 7 og 9 er det tillate med to målbare plan. Pbl § 29-4 gjeld for byggjehøgder, samt byggverkets plassering og avstand frå nabogrense. For BFS1 er utnyttingsgrada sett til 50% BRA. På tomtene innanfor BFS1 skal det leggjast til rette med privat minste uteopphaldsareal på 200 m² per bueining.

4.1.2 Bustadbygg – konsentrerte småhus (SOSI- kode 1112)

Gjeld område BKS1. Innanfor område avsett til bustadbygg – konsentrerte småhus (BKS) kan det etablerast kjedehus. Det er tillate med tre målbare plan. Kjedehus skal planleggjast i samanheng, men kan byggjast modulvis. Bustadar skal ha inngang på nivå med tilkomstveg, f_SKV1. Utnyttingsgrada for BKS1 er sett til 50% BRA. På tomtene innanfor BKS1 skal det leggjast til rette med privat minste uteopphaldsareal på 7 m² per bueining.

4.1.3 Renovasjonsanlegg (SOSI-kode 1550)

Gjeld BRE1. Det skal leggjast til rette for avfallslevering og postkassestativ i dette området.

4.1.4 Leikeplass (SOSI- kode 1610)

Området skal nyttast til nærleikeplass felles for bustadområdet. Området skal leggja til rette for leik for born og unge, og det kan plasserast leikeapparat, bord, benker og lette konstruksjonar som fremjar føremålet. Det er tillate med ei samla utbygging på 15 m² BYA. Det er krav om universell utforming av tilkomst. 25 m^2 per bueining skal leggjast til rette så det ikkje er brattare enn 1:3 innanfor området avsett til leikeplass. Skog skal takast i vare. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar etter avtale med grunneigar. Dette gjeld ikkje tre merka med «tre som skal bevarast» i reguleringsplanen. Leikeplass må stetta krav til helse, miljø og tryggleik.

4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Veg (2010)

Gjeld o_SV1 og er eksisterande offentleg veg, fv. 49.

4.2.2 Køyreveg (2011)

Gjeld eksisterande og privat tilkomstveg f_SKV1. f_SKV1 er felles tilkomstveg bygger vidare på eksisterande tilkomstveg.

4.2.3 Fortau (2012)

Gjeld område avsett til o_SF1 og er offentleg fortau langs fv. 49.

4.2.4 Anna veggrunn – grøntareal (2019)

SVG1 og SVG2 gjeld privat grøft langs SKV1. o_SVG3 og o_SVG4 gjeld offentleg grøfteområde mellom o_SV1 og fortau. Kablar og røyr kan etablerast innanfor areal avsett til anna veggrunn.

4.2.5 Kollektivhaldeplass (2073)

Gjeld område avsett til o_SKH1 og er offentleg eksisterande busstopp langs fv. 49.

4.3 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turveg (3031)

Gjeld f_GT1. Skal nyttast til felles turveg/gangveg. Turveg gjev tilkomst frå bustadområdet til fortau langs fv.49.

4.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (pbl § 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftsområde (5130)

Gjeld LF1. Området skal nyttast til friluftsføremål. Det er høve til å rydde i vegetasjon som hindrar ferdsel eller utsikt, etter avtale med grunneigar. Snauhogst er ikkje tillate. Eksisterande berg skal takast i vare.

5 OMSYNSONER (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssoner – frisikt (H140)

Gjeld H-140_1 og H-140_2. Innanfor frisiktssone skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytane veg. Vegetasjon og eventuelle sikthindringar skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

5.2 Støysoner (Pbl. § 11-8 a)

5.2.1 Raud støysone (H210)

Gjeld raud støysone H210 i tilknyting til vegstøy frå fv. 49 som har støynivå over Lden 65 dB. Bygg som hamnar innanfor raud støysone etter støyvurdering er gjennomført, kan ikkje godkjennast.

5.2.2 Gul støysone (H220)

Gjeld gul støysone H220 i tilknyting til vegstøy frå fv. 49 som har støynivå over Lden 55 dB. Ved søknad om tiltak i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløysing, opningar i vegg og utomhusplan må organiserast slik at støyen ikkje vert til ulempe. Støysensitive areal må ikkje plasserast mot støyutsett fasade og uteområde, utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

5.3 Faresone (Pbl. § 11-8 a)

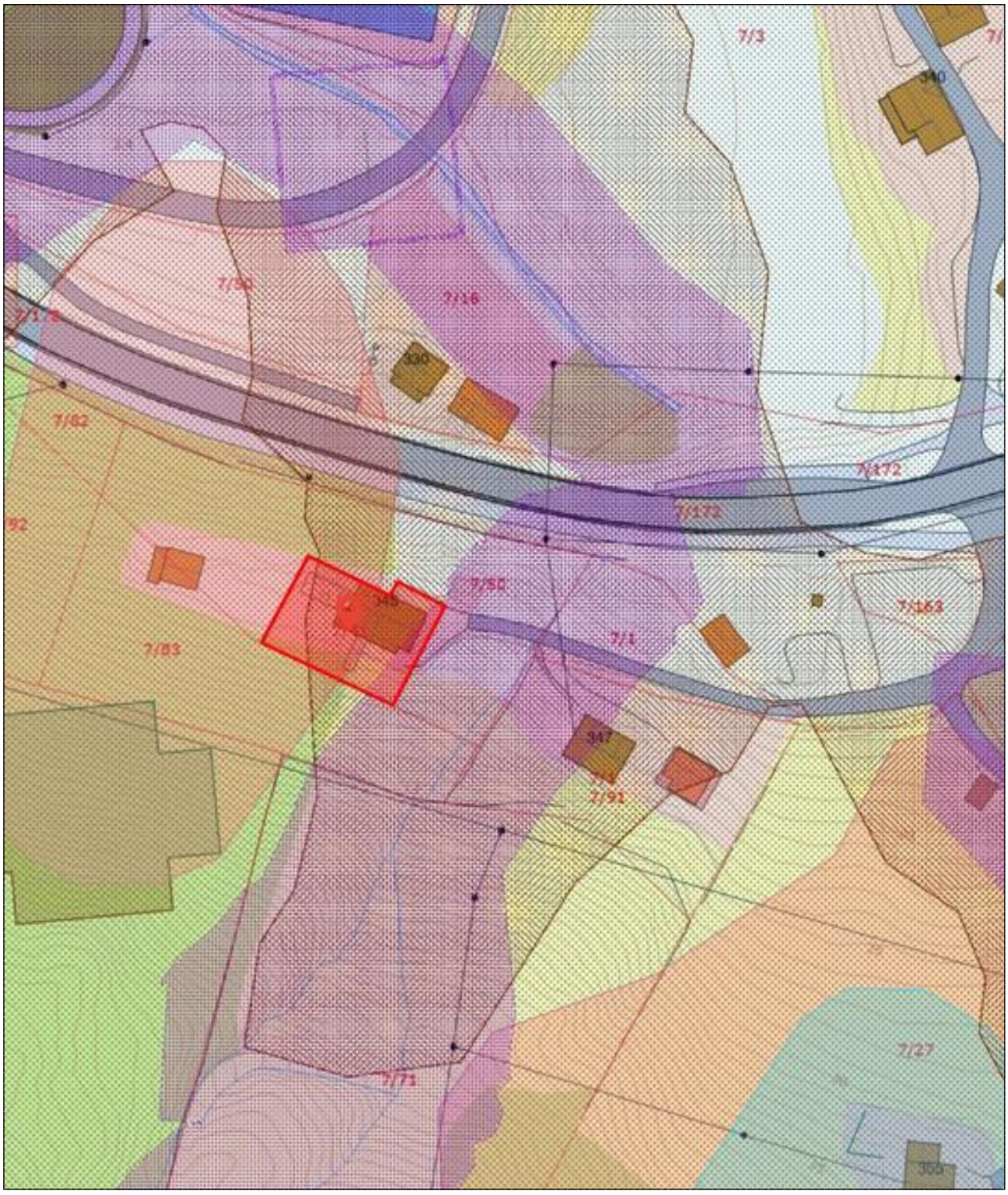
5.3.1 Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar) (H370)

Omsynssone, H370, langs eksisterande 22 kV line i det lokale høgspente distribusjonsnettet. Omsynssona er lagt på 10 meter frå senter høgspentline.

5.4 Gjeve omsynssyner (Pbl. § 11-8 a)

5.4.1 Omsyn landskap (H550)

Omfattar synleg berg innanfor område avsett til friluftsføremål. Berg skal spesielt takast i vare og kan nyttast til leik. Innanfor området er det ikkje høve til å sprenge eller skade berget.

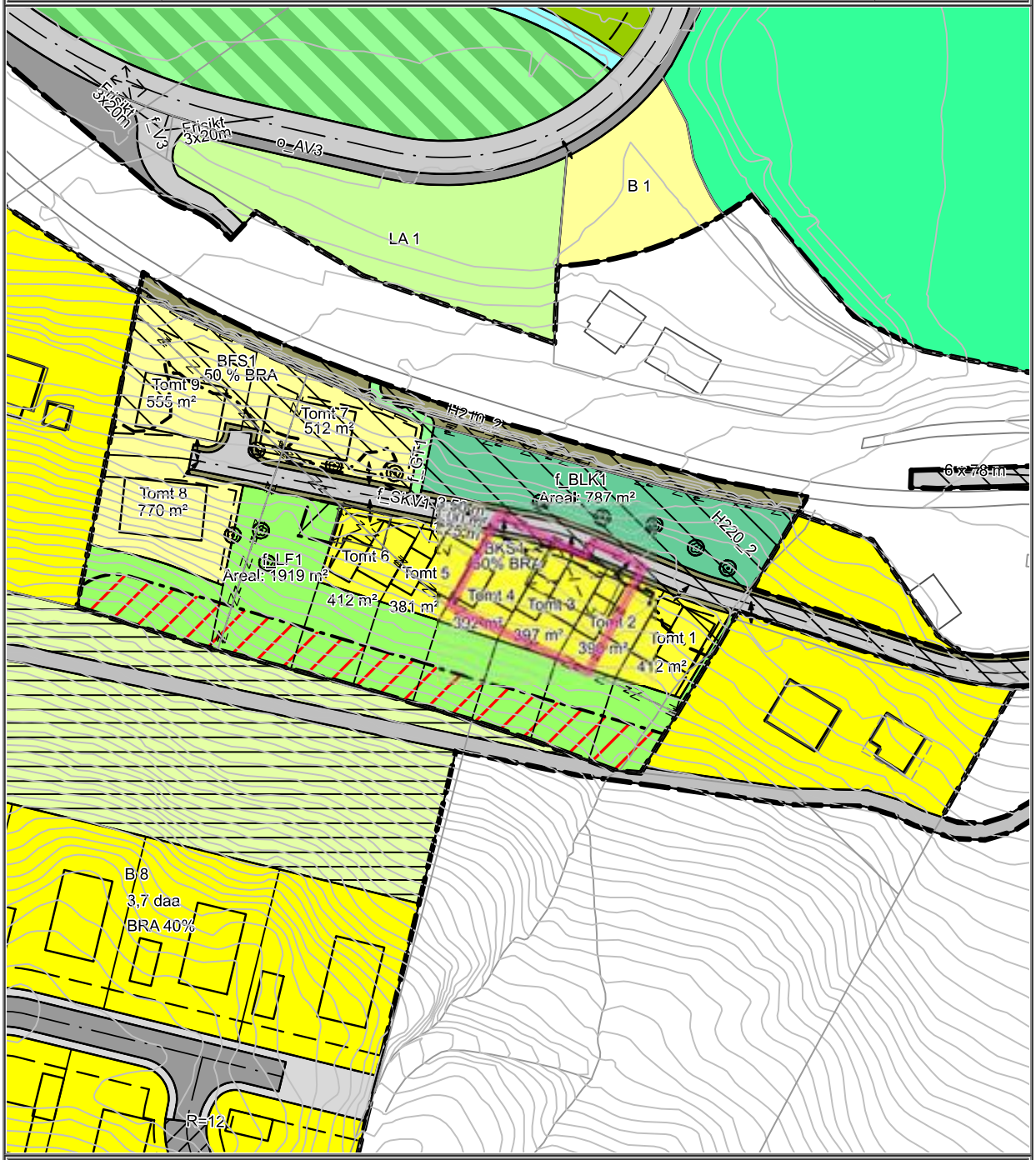


	Kartutsnitt	N
		Målestokk: 1:1000 Dato:5/5-2026 Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 7	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vikøyvegen 345, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:				
KVAM HERAD	Dato: 5/5-2026 Signatur:			Målestokk 1:1000



Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

ambita

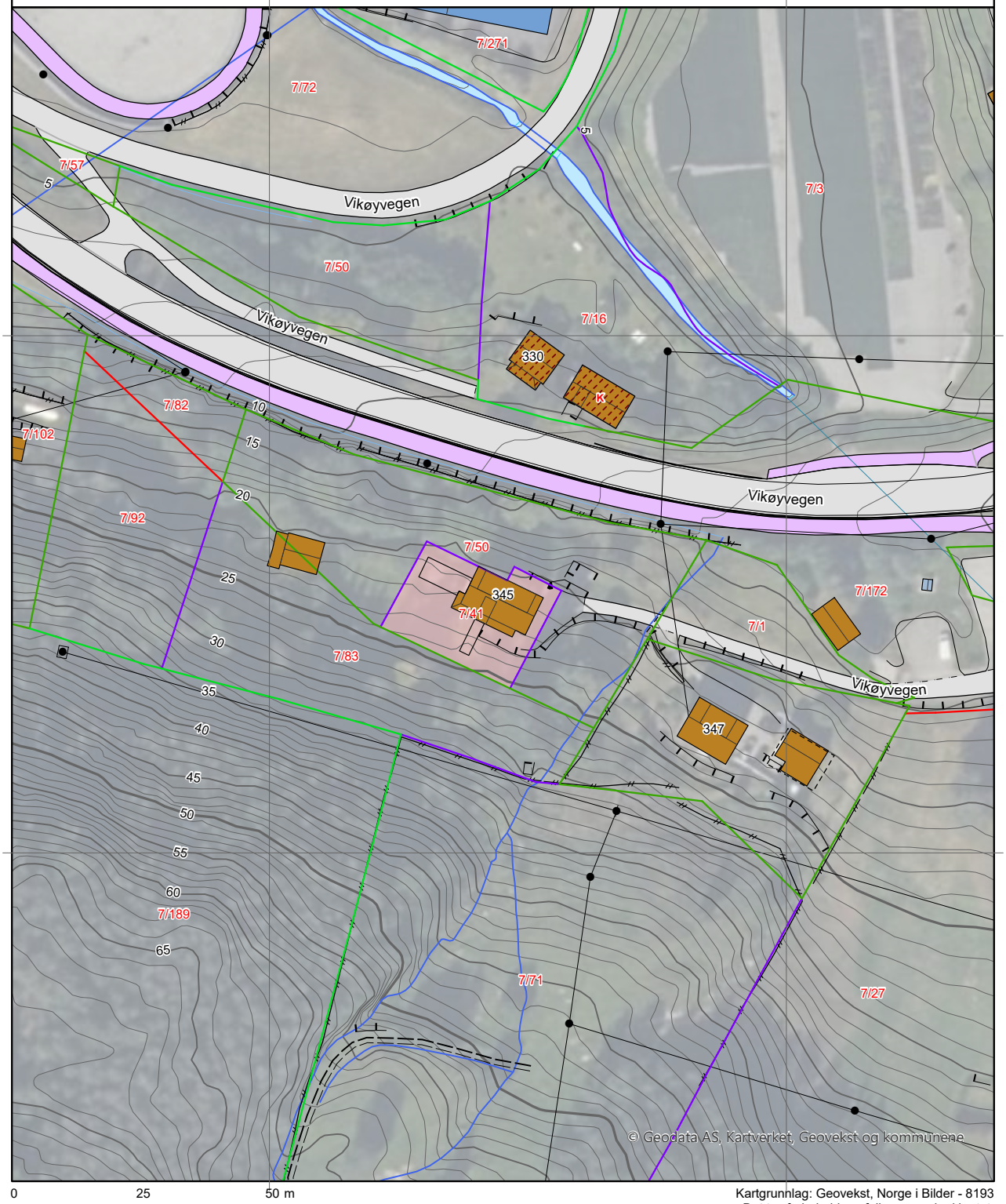
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/7/41/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



-35

Dagb. nr. 1525/1962.

Hardanger sorenskrivarembete

Til innhefting i panteboka.

Nr. 860 L.a.
PÅ LAGER SEM & STENERSEN A/S. OSLO
11-57

Skyldskifte

Tyrs- dag den 7. august 1962 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Fredvik

g.nr. 7 b.nr. 16 med skyld mark ~~0,15~~ 0,02 i Kvam herad. Skyldskifte er kravt av Ida Fredvik

som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær som[2]) Alle hev gjeve lovnad fyrr.

Ved tensta møtte[3]) For eigaren møtte lensmannen i Kvam, Aksel Nesse for Skoglund vanføreheim møtte styrar Berta Valland. Vikøy prestegard og Torbjørg Skutevik som og er tilstøytande grannar var ikkje varsla og møtte ikkje.

Mennene valde til formann Håkon Kaldestad

Om den/dei fråskilde luten/~~lutene~~ av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.[4]) *Areal:* Dyrka jord 1.00 dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal 1.00 dekar. I alt 2,00 dekar.

2. Grenser:[5])

Luten ligg på nordsida av riksvegen 520. på vestsida grenser den til Torbjørg Skutevik sin eigedom, på sydsida til Vikøy prestegard og på austsida til Skoglund vanføreheim. Grensa mot Torbjørg Skutevik er skrivi i skyldskifte til gr. nr.7 br.nr. 21. datert ~~15~~/II 1925, tinglyst 12/II 1925.

---

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova.)

[2]) Har nokon av mennene ikke gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)

[4]) Oppgåve over arealet m. m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Grensa er idag uppmålt til ca. 7o.oo mtr. etter bakken

Grensa mot Vikøy prestegard er skrivi i skyldskifte til gr.nr. 7, br.nr. 28, datert 4/II I925, tinglyst I2/II I925.

Grensa er idag uppmålt til ca. 27,1o mtr. målt etter bakken. Her vinklar grensa i rtn. nord-nordaust og fylgjer grensa mot Skoglund vanføreheim, Fyrst ca. 0,5 mtr. til fyrr nedsett merkjestein, vidare ca. 26.oo mtr. til fyrr nedsett merkjesteim, vidare 8,7o mtr.til fyrr nedsett merkjestein,vidare 9,7omtr. til fyrrnedsett merkjestein, vidare 2I,oo mtr.til fyrrnedsett merkjestein. vidare ca. 2,3o mtr. til vegkant i riksvegen. Herfrå fylgjer grensa riksvegen ca.34.6omtr.attende til utgangspunktet.

Den gjerdeplikt som hovudbruket hadde rundt luten fyrr kviler no på luten. Luten hev ingen rettar utan for sine grenser.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt?

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv?

3. Er det jordbruk med fjelvidd, fjellvatn, elvar og bekker i den eigedomen som vert delt?

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? byggeland

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

.....

.....

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/~~dei~~ fråskilde luten/~~lutane~~ vart sett til 1-eit-øre, ~~[illegible]~~ ny skyld.

.....

Attverande skyld på hovudbølet er ~~[illegible]~~ 2-to-øre.

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord .....dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[2]) Fjordsyn.

.....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: eigar Ida Fredvik, eller kjøparen av luten.

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastset at lensmann Aksel Nesse, Nordheimsund. skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Jørgen Kalderstad Mikkelsen Vikøy Jørgen Sundland

[1]) Stryk det som ikkje høver.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann. .....

sekretær.

Går til ..... landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....

formann. .....

fylkeslandbrukssjef.

Kgr.s/Bl. Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 7 b.nr. 92

[1]) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Hj. dok.

TINGLYST
20 JUNI 2005
HARDANGER TINGRETT
DAGBOKNR.: 1983

Nord- og Midhordland jordskifterett

Rettsbok

Doknr: 1983 Tinglyst: 20.06.2005 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingsutdrag

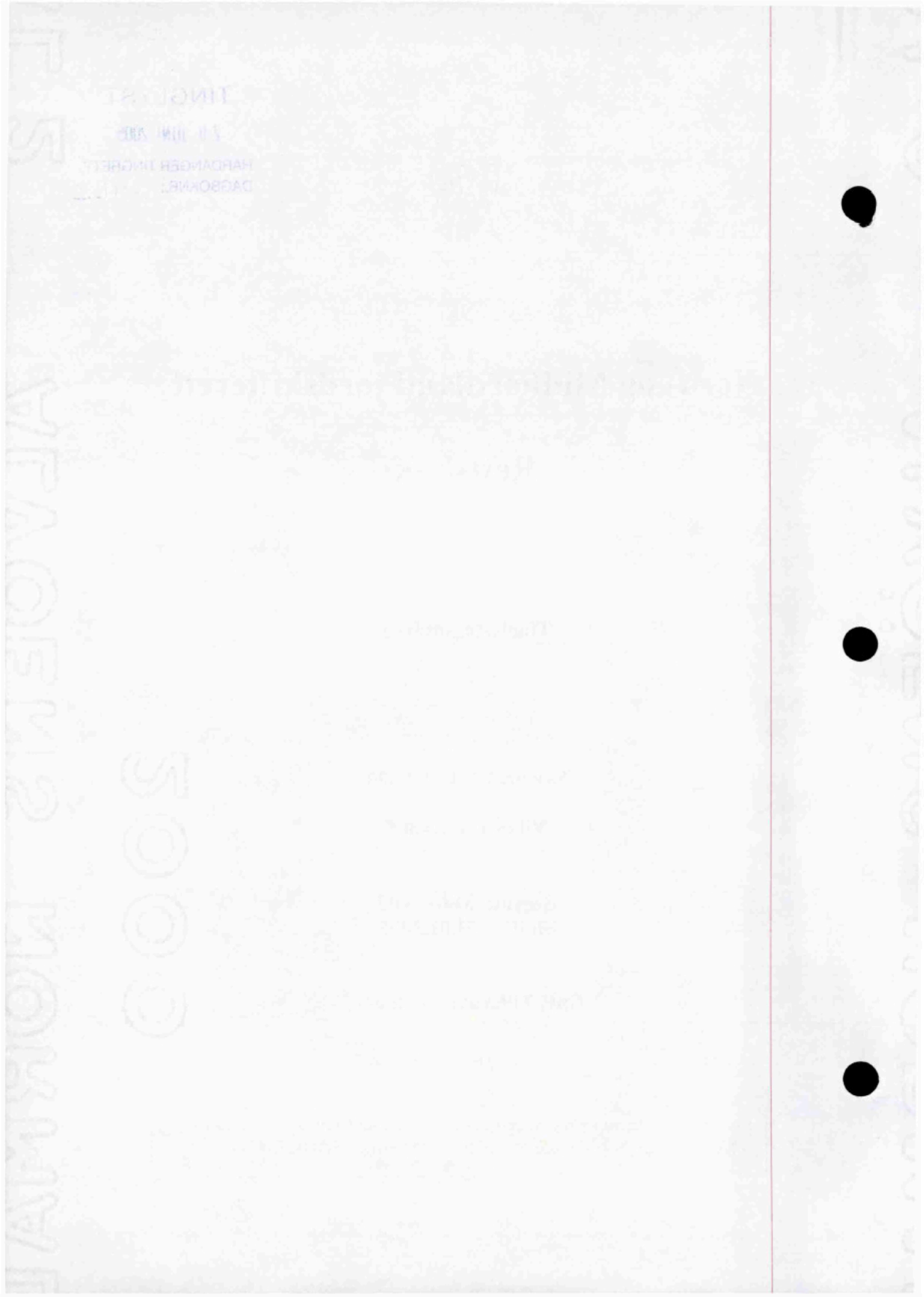
Sak nr. 15/2003-12.00

Vikøy prestegard

Begynt: 31.01.2005
Slutta: 31.01.2005

Gnr. 7 i Kvam kommune

Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 fyrste ledd.



Den 31.01.2005 vart rettsmøte halde i Statens hus i Bergen kommune.

Rettsformann: Jordskiftedommar Vidar Bergtun.

I medhald av jordskiftelova § 9, 2. ledd møter jordskiftedommaren som einedommar.

Protokollførar: Rettsformannen.

Sak nr.: 15/2003 - 12.00 - VIKØY PRESTEGARD - DENNE SAKA ER EIT FRAMHALD AV DELER AV SAK NR 1/1998 – 12.20 – VIKØY PRESTEGARD OG MÅ SJÅAST I LAG MED DEN SAKA.

Partar:
Eigar av gbnr 7/1, 7/1:15, 7/1:39, Opplysningsvesenets fond, Pb 535 Sentrum, 0105 OSLO
Eigar av gbnr 7/172, Statens vegvesen Region Vest, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER
Eigar av gbnr 7/189, Siri Byrkjeland, Vikøy, 5600 NORHEIMSUND

Prosessfullmektig for Siri Byrkjeland:
Adv. Olav Pedersen, Postboks 4115 Dreggen, 5835 BERGEN

Andre:
Vikøy Idrettsklubb, v/Vidar Grindheim Breimyråsen 21, 5600 NORHEIMSUND
Vikøy vasslag, v/Haktor O. Vangdal, Vangdalsvegen 63, 5600 Norheimsund
Eigar av gbnr 7/24,58, Ivar Vikøy, Byrkjelandsvegen 31, 5600 Norheimsund
Medeigar av gbnr 7/31, Arne Rosseland, Nordengveien 77, 0755 Oslo
Medeigar av gbnr 7/31, Lars Rosseland, Ørmenveien 1, 1621 Gressvik
Medeigar av gbnr 7/31, Marta Sveinhaug, Ajerhagan 59, 2319 Hamar
Eigar av gbnr 7/154, Lars Kristian Vikøy, Breimyråsen 12, 5600 NORHEIMSUND
Eigar av gbnr 7/155, Agnethe Mohn Bjørkum, Breimyråsen 14, 5600 NORHEIMSUND
Eigar av gbnr 7/171, Anne Grethe Aarekol, Breimyråsen 10, 5600 NORHEIMSUND
Festar av gbnr 7/1:15, Daniel Heradstveit, Lønnhaugen Alle 7, 0374 OSLO
Festar av gbnr 7/1:39, Kvam herad, 5600 NORHEIMSUND

Alle eigedomane i Kvam herad.

Saka gjeld: Framhald av deler av sak 1/1998 – 12.20, Vikøy prestegard. Deling av eigedom etter jordskiftelova § 2 f (tidlegare § 2 g, nr 2).

Til behandling: Avslutte saka.

.....

Vidare handsaming av deler av sak 1/1998 – 12.20, Vikøy prestegard.
I den slutning Gulating lagmannsrett kom til i sak 03-00281, vart deler av jordskifteretten si avgjerd i sak 1/1998-12.20 oppheva og heimsendt til vidare handsaming.

.....

1. Pkt 1 i sak 1/1998-12.20. Fossovegen:

slutning:

- Den delen av Fossovegen som ligg til den frådelte parsellen gbnr 7/189 skal følgja med i frådelinga av dette bruket. Ny eigar må forholda seg til avtale inngått med Kvam herad i 1974. Endringane dette medfører for grense nr 19, 20, 21, 23 og 30 går fram av grenseskildringa under samt av det reviderte jordskiftekartet.

2. Pkt 2 i sak 1/1998-12.20. Parkerings- oppstillingsplass ved RV. 49, avgrensa av grensepunkt G3-G2-G1-63 i grense 40:
I sak 1/1998-12.20 la jordskifteretten til grunn at dette arealet tilhøyrde Statens vegvesen, gbnr 7/172. Lagmannsretten har oppheva dette.

.....

slutning:

- Grense nr 40 i sak 1/1998 –12.20 vert endra slik at den går i rett linje mellom grensepunkt 63 og G3. Endringa dette medfører går fram av grenseskildringa under samt det reviderte jordskiftekartet.

3. Pkt 5 i sak 1/1998-12.20, Breimyråsen ballplass:
I sak 1/1998-12.20 la jordskifteretten til grunn at dette ballplassområdet med meir, skulle liggja att på gbnr 7/1. Lagmannsretten har oppheva dette.

I tilsvar til anke og felles prosesskriv, jf dok nr 3, går det fram at både seljar (Opplysningsvesenets fond) og kjøpar (Siri Byrkjeland) i saka er samde om at dette området, minus tidlegare avtalt ballplass, skal følgja med i frådelinga av gbnr 7/189.

Jordskifteretten legg vidare til grunn at det er semje om at ein skal dele frå ballplassen skildra i kjøpekontrakt frå 1996 (vedlegg til dok nr 18) som del av saka.

Jordskifteretten har hatt to saksførebuande møte med partane. Det første **saksførebuande rettsmøtet vart halde den 04.10.2004**. Tilstades var Siri Byrkjeland, advokat Olav Pedersen og Vidar Grindheim for Vikøy idrettsklubb. På dette møtet vart det utsett eit forslag til avgrensing av ballplassen. Ved avmerkinga av ballplassen vart det teke omsyn til framtidig tilkomst på begge sider av ballbanen. Det vart også teke omsyn til den avtala storleiken på ballbanen. Partane vart vidare gjeve ein frist for å koma med merknader til dette, jf dok nr 20. Det kom ikkje inn merknader innan fristen og retten legg til grunn at det er semje om dette.

Etter å ha kontakta Kvam herad vart det søkt om frådeling av denne ballplassen, jf dok nr 21. Kvam herad har i svarbrev datert 20.01.2005 gjeve løyve til slik frådeling.

Det vart vidare halde **saksførebuande rettsmøte den 22.11.2004**. Tilstades var Vidar Grindheim for Vikøy idrettsklubb, Kristen Vikøy med fullmakt frå Ivar Vikøy, Siri Byrkjeland. På dette møtet vart deler av grensa mellom Ivar Vikøy og Siri Byrkjeland avmerka. Vidare vart det sett ned grensemerke i den austlege del av yttergrensa for ballplassen. Når det gjeld gjerdehald kring ballplassen i Breimyråsen er det semje om at Vikøy idrettsklubb skal halda dette dersom eigar av gbnr 7/189 eller Vikøy idrettsklubb krev dette.

På det saksførebuande rettsmøtet den 22.11.2004 vart også vegrettar diskutert.

Når det gjeld vegrettar for gbnr 7/154, 7/155 og 7/171 vert det synt til den bruksretts-erklæring som er tinglyst på gbnr 7/1, den 21.04.1987. Det vert lagt til grunn at denne bruksrettserklæring også vert eit hefte på gbnr 7/189.

Eigar av gbnr 7/24, 58, Ivar Vikøy, har lagt fram ei erklæring vedkomande bruksrett til veg, underteikna av Siri Byrkjeland den 17.06.2002, jf dok nr 23. Ordlyden i denne lyder slik:

"ERKLÆRING VEDRØRENDE BRUKSRETT TIL VEG
Jeg, Siri Byrkjeland, gir med dette gnr 7, bnr 24 og 58 (og fremtidige tomter utskilt fra disse eiendommer) vederlagsfri rett til å kjøre over min eiendom, gnr 7, bnr 189. Vegretten gjelder veien som går fra kommunal vei, over gnr 7, bnr 189 og så inn på gnr 7, bnr 24 og 58 (samt opp til tomt nr 23, 24 og 25 i Breimyråsen bustadfelt).

Eventuell standardhevning og vedlikehold av vegen må kostes av rettighetshaverne.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr 7, bnr 189. Rettighetshaverne bærer i så fall alle omkostninger i så måte.

Kvam den 17.06.2002
Siri Byrkjeland (sign.)"

Det har også under saka vore drøfta vegrett for Vikøy vasslag og Vikøy idrettsklubb. Etter retten sitt syn vil det vera tenleg å skildre ein generell vegrett for desse to laga, slik at desse har vegrett over gbnr 7/189 der det til ei kvar tid vil vera den mest tenlege vegtrase for både bruksrettshavarane og den tenande eigedomen.

slutning:

1. Nordgrensa for gbnr 7/189 ved Breimyråsen skal følgja søraustgrensa for gbnr 7/1:39, sørgrensa for gbnr 7/155 og sørgrensa for gbnr 7/58. Dette får konsekvens for grense nr 5 og 6 i sak 1/1998-12.20. Endringane går fram av grenseskildringa under og det reviderte jordskiftekartet.
2. Ballplassen som Vikøy idrettsklubb har kjøpekontrakt på, skal frådelast og overskøytast til idrettslaget som del av saka, sjå delingsforretning og skøyte under.
3. Vikøy idrettsklubb har gjerdeplikt kring den frådelte parsell dersom eigar av gbnr 7/189 eller dei sjølve krev gjerdehald.
4. Eigarane av gbnr 7/154, 7/155 og 7/171 har vegrett over gbnr 7/189 i tråd med den bruksrettserklæring som er tinglyst på gbnr 7/1, den 21.04.1987.
5. Eigar av gbnr 7/24, 58 har vegrett over gbnr 7/189 i tråd med "Erklæring vedrørende bruksrett til veg", underteikna av Siri Byrkjeland den 17.06.2002 og innteken i rettsboka over.
6. Vikøy vasslag og Vikøy idrettsklubb har vegrett over gbnr 7/189 der det til ei kvar tid vil vera den mest tenlege vegtrase for både bruksrettshavarane og den tenande eigedomen. Eventuell standardheving og vedlikehald av vegen må kostast av brukarane av vegen.

4. Avslutning av sak 1/1998-12.20 og 15/2003-12.00:
Sak 1/1998-12.20 med dei endringar som er gjorde i sak 15/2003-12.00 er no ferdig handsama. Endringane gjennomført i sak 15/2003-12.00 er skildra i kap I – V.

slutning:

I. Frådeling av ballplassen frå gbnr 7/1 i Kvam herad

I samband med saka er det føreteke ei delingsforretning, der ballplassen i Breimyråsen er frådelt gbnr 7/1. Målebrev over gbnr 7/212, datert 31.01.2005 er vedlegg til rettsboka.

Løyve til delinga er gjeve av Kvam herad den 20.01.2005.

II. Grenseskildring

I denne grenseskildringa er det berre dei endra grensene i høve til grenseskildringa i sak 1/1998-12.20 som er inntekne.

Kommune : Kvam
Vedteken av : Nord og Midhordland jordskifterett
Koordinatsystem : NGO 48, akse-1.

Grensene og grensemerka er avsette på revidert jordskiftekart i målestokk 1: 3000. Kartet har arkivnummer: 4804.

Retningane er i høve til sant nord med 400g (gon) sirkel. For å få kompassretning på grensene må det **i dag leggjast til omlag 4 g**. Lengdene er horisontale i høgd med havnivå.

Grense: 1 til grense nr 4 er uendra.

Grense: 5

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på søraustre side og gnr. 7, bnr. 155 på nordvestre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
30	Umerka kommunalt pkt.			261106.14	6744.78
		295.1	16.06		
31	Umerka kommunalt pkt.			261104.91	6728.77

Grense: 6

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på søre side og gnr. 7, bnr. 58 på nordre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
31	Umerka kommunalt pkt.			261104.91	6728.77
		295.7	16.78		
34	JSV jordmerke			261103.77	6712.03
		295.7	31.66		
35	Umerka grensepkt. i gjerde			261101.61	6680.45
		295.7	22.62		
36	JSV jordmerke			261100.07	6657.87

Grense: 7 til grense nr 18 er uendra.

Grense: 19

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 51, på vestre side og gnr. 7, bnr. 189 på austre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
45	JSV bolt i jf.stein			261497.00	6486.26
		19.5	41.42		
46	JSV jordmerke			261536.50	6498.73

og går vidare i same retning til grensa for bnr 31 - der grensa ender.

Grense: 20

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 31 på nordvestre side og gnr. 7, bnr. 189 på søraustre side.
Grensa følgjer bnr 31 si søre grense mot nordaust til den støyter mot grensa til gbnr 7/1:15 i gamal merkestein.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
46A	Gamal merkestein			261551.50	6508.49

Grense: 21

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 1 på nordaustre side og gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
54	JSV jordmerke			261659.48	6680.53
		145.4	57.56		
55	JSV bolt i fjell			261621.79	6724.03

og held fram i same retning til den støyter mot Byrkjelandsvegen på søraustsida av Ondalselva - der grensa ender.

Grense: 22 er uendra.

Grense: 23

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 1, fnr.15 på nordre, vestre og søre side og gnr. 7, bnr. 189 på søre, austre og nordre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
46A	Gamal merkestein			261551.50	6508.49
		79.6	12.44		
46B	JSV jordmerke			261555.41	6520.30
		88.5	27.30		
46C	umerka punkt			261560.30	6547.16
		389.0	0.37		
47	JSV jordmerke			261560.66	6547.09
		389.0	26.07		
48	JSV bolt i jf.stein			261586.34	6542.60
		288.8	41.72		
49	JSV jordmerke			261579.02	6501.54

- der grensa ender.

Grense: 24 til grense nr 28 er uendra.

Grense: 29

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 1 på søraustre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordvestre side.
Grensa tek til i elva på vestre side av gamal riksveg og følgjer elva oppstraums om lag 37 m og går vidare omlag 4 m i retning 230,9 g til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
51	JSV jordmerke			261708.41	6665.91
		230.9	17.17		
52	JSV jordmerke			261693.22	6657.90
		174.4	5.96		
53	JSV jordmerke			261687.74	6660.23
		160.3	34.80		
54	JSV jordmerke			261659.48	6680.53

Grense: 30

Denne grensa går ut i heile si lengd.

Grense: 31 til grense nr 39 er uendra.

Grense: 40

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 172 Rv. 49 på sørvestre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordaustre side.
Grensa tek til i elva nordaust for Rv. 49 og går om lag 5,5 m i retning 345.6g til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
60	JSV jordmerke			261757.17	6738.62
		345.6	37.29		
61	JSV jordmerke			261781.66	6710.50
		346.5	42.20		
62	JSV jordmerke			261809.80	6679.05
		349.6	53.09		
G3	Umerka pkt.			261847.08	6641.25
		349.6	19.50		
63	JSV jordmerke			261860.77	6627.36
		356.6	35.66		
64	JSV jordmerke			261888.46	6604.90
		345.7	11.18		

følgjer Rv. 49 vidare i ein avstand av 2,65 m frå murkant til

65	JSV jordmerke			261944.60	6571.32

- der grensa ender.

Grense: 41 til grense nr 43 er uendra.

III. Sakskostnader

Sakskostnadene i sak 1/1998-12.20 er oppgjorde. Etter retten sitt syn skal det ikkje reknast gebyr for handsaming av den heimsende del av sak 1/1998-12.20. Dette fører til at det ikkje vert sakskostnader å betale i sak 15/2003-12.00.

IV. Forkynning og reglar for rettsmiddel

Saka vert forkynt partane etter reglane om postforkynning. Fristen for anke og kjæremål er ein - 1 - månad rekna frå forkynningsdatoen. Ankereglane følgjer forkynninga.

V. Tinglysing

Sak 1/1998-12.20 og sak 15/2003-12.00 skal tinglysast på fylgjande eigedomar i Kvam herad:

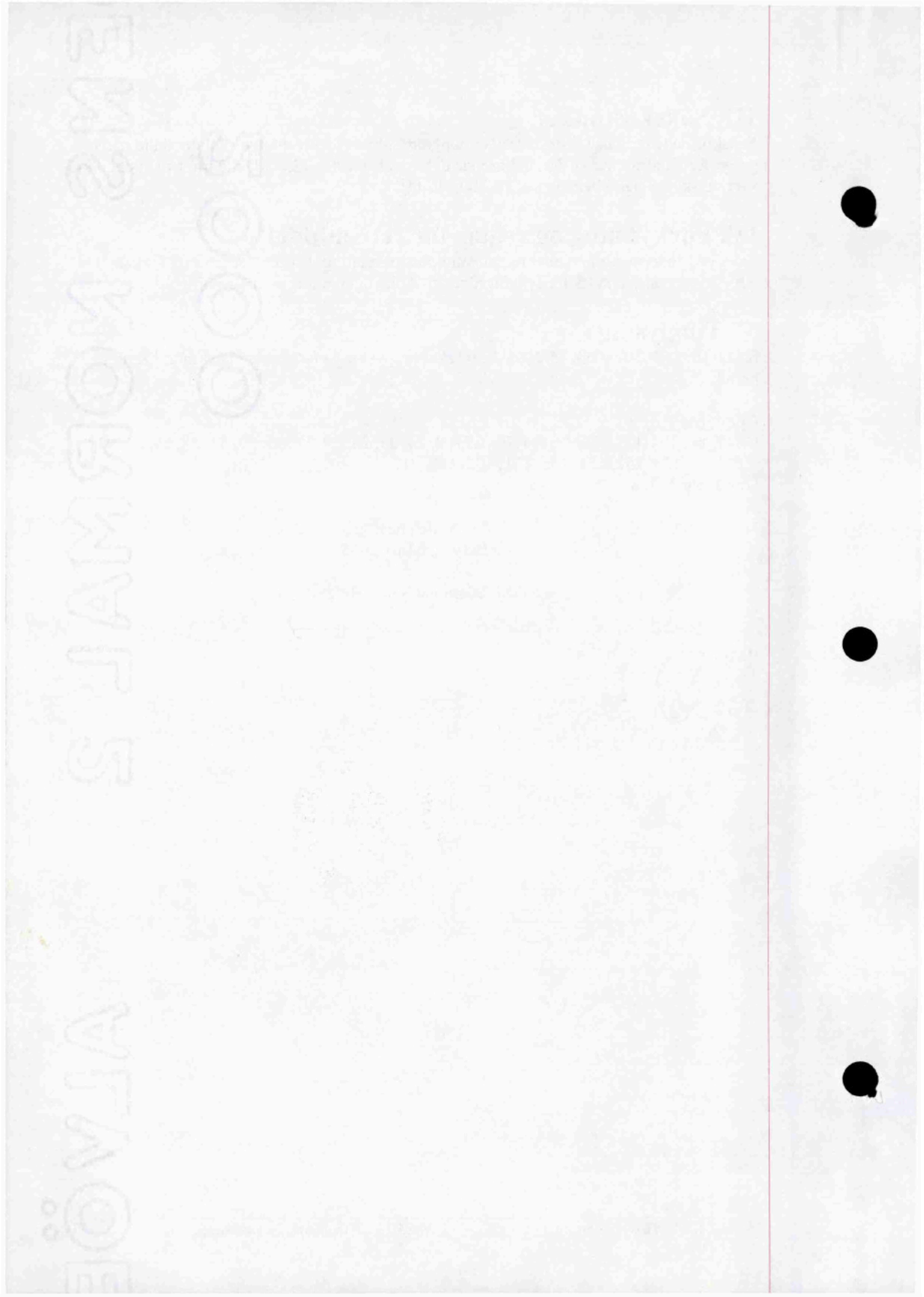
Gnr 6, bnr 4, 7, 9
Gnr 7, bnr 1, 1:11, 1:15, 1:39, 1:70, 1:71, 8, 24, 25, 26, 29, 31, 33, 39, 51, 58, 59, 83, 92, 123, 152, 154, 155, 171, 172, 189, 212
Gnr 8, bnr 1, 3, 4

Retten heva
Bergen, 31.01.2005

Jordskiftedommar Vidar Bergtun (s)

Rett utskrift:





MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune: Kvam

J.nr.

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	7	212	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m^2)	597.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for for-retningen	
Rekvirent	
Bestyrer	Nord- og Midhordland jordskifterett
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell frådelt gbn. 7/1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
	31.01.2005	Vidar Bergtun Vidar Bergtun	Stig Kogstad Stig Kogstad

NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
7	212	

MÅLEBREVKART

Jnr

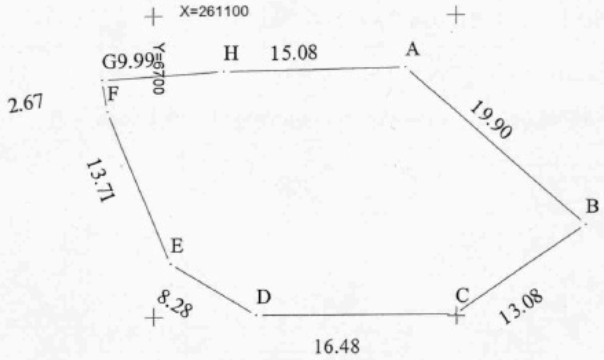
Representasjonspunkt: X 261085 Y 6716 Z

Kartblad: AP055-05-33-3 | X | Landsnett

Målebrev nr

Målestokk: 1:500 | Areal: 597.6 M²

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A	Off.gkj.grmr. i jord	261095.70	6720.85	19.90	
B	Off.gkj.grmr. i jord	261082.48	6735.72	13.08	
C	Off.gkj.grmr. i jord	261075.12	6724.91	16.48	
D	Grensepunkt (gen.)	261075.12	6708.44	8.28	
E	Grensepunkt (gen.)	261079.40	6701.35	13.71	
F	Grensepunkt (gen.)	261092.12	6696.25	2.67	
G	Grensepunkt (gen.)	261094.76	6695.81	9.99	
H	Grensepunkt (gen.)	261095.41	6705.78	15.08	

Vesla/Geonor

hj dok

TINGLYST
20 JUNI 2005
HARDANGER TINGRETT
DAGBOKNR.: 1982

Doknr: 1982 Tinglyst: 20.06.2005 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hardanger jordskifterett

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

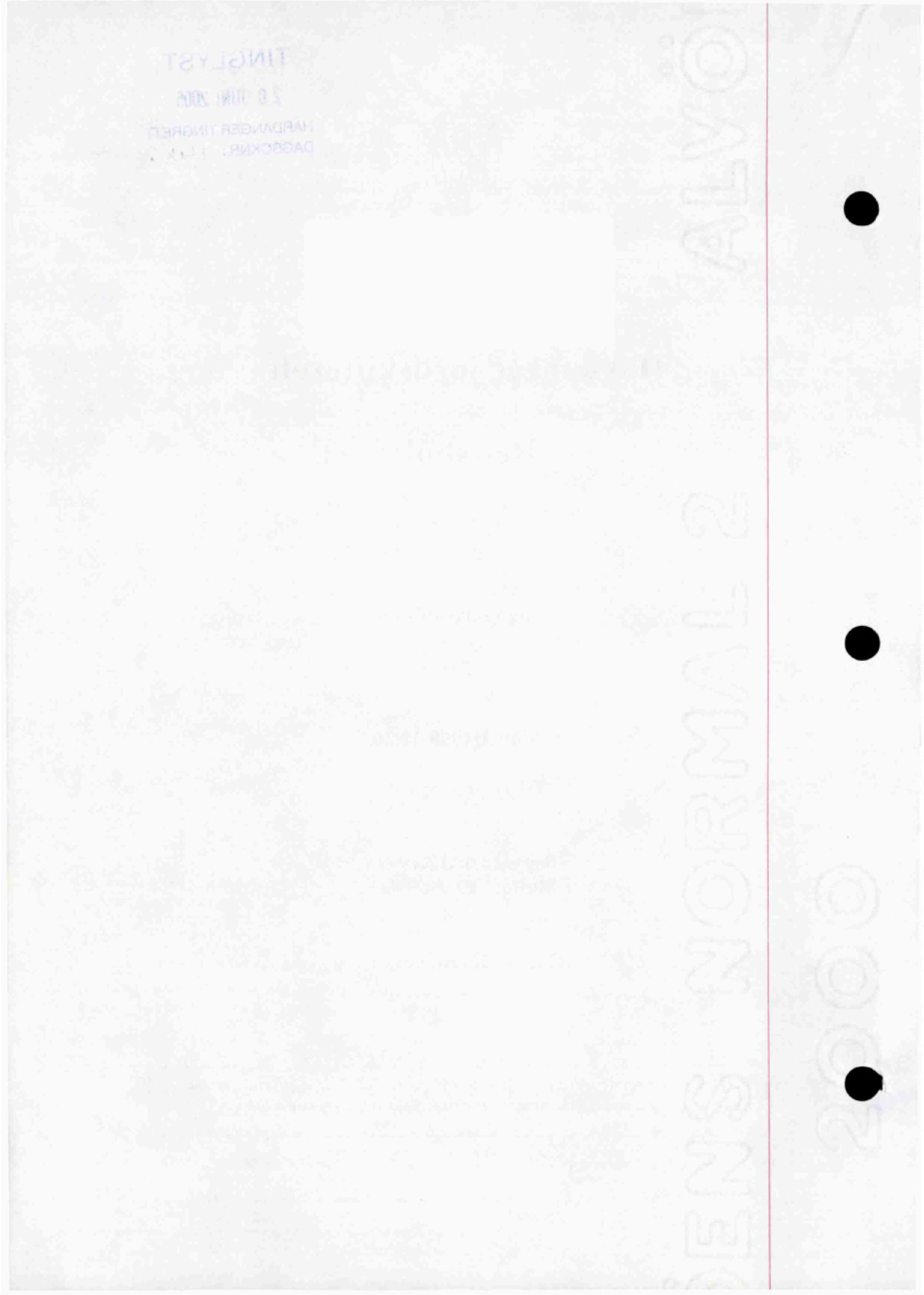
Sak nr. 1/1998-12.20

Vikøy prestegard

Begynt: 08.12.1999
Slutta: 27.09.2002

Gnr. 7 i Kvam herad

Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av varig verdi og som skal tinglysast, jf. jordskiftelova § 24 fyrste ledd.



Den 08.12.99 vart Hardanger jordskifteretten sett i Norheimsund på retten sitt kontor i Kvam kommune.

Retten vart sett med jordskiftedommaren som einedommar jf. jordskiftelova § 9 femte ledd.

Rettsformann: Jordskiftedommar Tore Fykse.

Protokollførar: Avd. ing. Lars Lobben.

Sak nr.: 1/1998 - Vikøy prestegard.

Partar:
Eigar av gnr. 7/1 i Kvam, Opplysningsvesents fond v/ Kirke, utd.- og forsk. dep., Postboks 8119 Dep. 0032 Oslo

Grannar:
Eigar av gnr. 4/1 i Kvam, Richard Bjørke, Vikøyvegen 575 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 4/5 i Kvam, Torleiv Aksnes, Aksnesv. 86 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 4/7 i Kvam, Herborg Haaland, Skolev. 18 7560 Vikhamar
Eigar av gnr. 4/7 i Kvam, Magnar Haaland, Fjellv. 70 6770 Nordfjordeid
Eigar av gnr. 4/7 i Kvam, Torstein Haaland, Stolen 2 4015 Stavanger
Eigar av gnr. 6/2, 6/3 i Kvam, Nils Byrkjeland, Byrkjelandsv. 141 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 6/4 i Kvam, Einar Seim, Byrkjelandsv. 110 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 6/7 i Kvam, Ottar Byrkjeland, Byrkjelandsv. 130 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 6/9, 7/70, 7/71 i Kvam, Jon Byrkjeland, Byrkjelandsvegen 138 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F11 i Kvam, Special Transport A/S, Vikøyvegen 224 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F15 i Kvam, Berit Wangsten Hatlevik, Nils Langhellesv. 104 5141 Fyllingsdalen
Eigar av gnr. 7/1 F24 i Kvam, Siri Steinsager, Svaneviksv. 77B 5035 Bergen
Eigar av gnr. 7/1 F29, 7/1 F38 i Kvam, Arnfinn Ingolf Hopland, Bruhaugvegen 27 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F39 i Kvam, Bustad og Byggefeltnemnda, 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F39 i Kvam, Opplysningsvesents fond v/ Kirke, utd.- og forsk. dep., Postboks 8119 Dep. 0032 Oslo
Eigar av gnr. 7/1 F41 i Kvam, Øyvind Haarr, Breimyråsen 23 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F43 i Kvam, Torleif Lyngset, Breimyråsen 16 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F44 i Kvam, Tom Tyssebotn, Breimyråsen 5 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F45 i Kvam, Vidar Grindheim, Breimyråsen 21 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/1 F46 i Kvam, Jarle Storli, Breimyråsen 15 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/8 i Kvam, Aud Marcussen, Gamle Tveitev. 38 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/24, 7/58 i Kvam, Kristen Vikøy, Byrkjelandsv.31 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/25, 7/59 i Kvam, Arne Øvsthus, Fossov. 20 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/25, 7/59 i Kvam, Gerd Vikør Øvsthus, Fossov. 20 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/26 i Kvam, Knut Einar Lid, 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/29 i Kvam, Barbara Ellen Hjartåker, Gamle Tveitev. 45 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/31 i Kvam, Ragna Dolve, Dyrvedalsv. 108 5700 Voss
Eigar av gnr. 7/31 i Kvam, Bjarne Rosseland, Sofus Sørensensv. 20 C 1671 Kråkerøy
Eigar av gnr. 7/33 i Kvam, Reidar S. Tindeland, 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/39 i Kvam, Bergen Diakonissehjem, Ulriksdal 10 5009 Bergen
Eigar av gnr. 7/51, 8/3 i Kvam, Helge O. Fosso, Hardangerfjordvegen 404 5610 Øystese

Eigar av gnr. 7/67 i Kvam, Reidar Sigmund Tindeland, Gamle Tveitev. 49
5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/83, 7/92 i Kvam, Kåre Byrkjeland, Vikøyvegen 345 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/102 i Kvam, Aslaug Storli, Vikøyvegen 339 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/123 i Kvam, Gro Aarseth, Gamle Tveitevegen 26 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/123 i Kvam, Synnøva Aarseth, Vallandsvegen 16 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/152 i Kvam, v/Kirke, utd.- og forsk. dep. Opplysningsvesnets fond,
Postboks 8119 Dep. 0032 Oslo
Eigar av gnr. 7/152 i Kvam, Reidar Sigmund Tindeland, Gamle Tveitevegen 49
5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/155 i Kvam, Agnethe Mohn Bjørkum, Breimyråsen 14 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 7/174 i Kvam, v/kirke, utd. og forsk. dep. Staten v/opplysningsv. fond,
Boks 8119 Dep. 0032 Oslo
Eigar av gnr. 8/1 i Kvam, Kjell Steinar Fosso, Fossovegen 59 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 8/2 i Kvam, Tormod Fosso, Fossov.78 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 8/4 i Kvam, Berit Fosso, Fossovegen 48 5600 Norheimsund
Eigar av gnr. 8/4 i Kvam, Kåre Fosso, Fossovegen 48 5600 Norheimsund

Andre:
Statens vegvesen, Postboks 3645 , 5141 Fyllingsdalen
Ola og Siri Byrkjeland, Vikøy, 5600 Norheimsund

Opplysningsvesenets fond v/Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet har kravd saka.

Saka gjeld: Deling av eigedom etter jordskiftelovas § 2g pkt. 2.

.....

Vedtak:

Jordskifte vert fremja i samsvar med kravet.

Dommaren heldt då delingsforretning over ein parsell av Vikøy prestegard gnr. 7 bnr. 1 i samsvar med kravet. Opplysningsvesenets fond ynskjer at delinga av eigedommen skal skje så fort som mogleg. Det er difor mest tenleg å nytte mellombels forretning for landbruksdelen som er gitt gnr. 7 bnr. 189. Denne vil verta send til tinglysing med det fyrste.

MELLOMBELS FORRETNING: (LANDBRUKSDEL)

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1238	7	189	

Delingsforretning for ein parsell av:

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1238	7	1	

Etableringsdato: 08.12.1999.
Løyve til deling gitt: 13.11.1996.
Storleik, rekna til: ca. 600 daa - landbruksdel

.....

Då møtet etter kort tid vart sett på ny, gav **rettsformannen** slik oppsummering og retten avsa i medhald til dl § 118 slik

ordskurd

Siri og Ola N. Byrkjeland v/adv. Ståle Eeg Nielsen har synt til at dommaren tidlegare har vore tilsett i Kvam herad og at det ut frå det kunne vera grunn til å reiste spørsmål ved dommaren sin habilitet i forhold til reglane i dl § 106 nr 6 og § 108. Etter deira vurdering hadde Kvam herad si handtering av saka til tider vore kritikkverdig. I tillegg har saka hatt og har delvis framleis "høg temperatur" både i forhold til heradet og i lokalsamfunnet. Slik forholda er og til dels har vore, krev det ekstra oppmerksomheit når det gjeld habiliteten.

.....

slutning

Retten finn at jordskiftedommar Tore Fykse er ugild i forhold til dl § 106 nr. 6 til vidare handsaming av sak 1/1998 ved Hardanger jordskifterett.
Avgjerda kan ikkje påkjærast eller ankast jf dl § 120 andre ledd.

Rettsformannen opplyste om at han vil oppmoda fylkesjordskiftesjefen i Hordaland om å oppnevna setjedommar, som så vil kalla inn til nytt møte i saka.

.....

Den 26.10.00 vart Hardanger jordskifterett sett i rettslokale på Sandven hotell i Kvam herad.

Rettformann: Jordskiftedommar Knut Skiple som settedommar.

Retten vart sett med jordskiftedommaren som einedommar, jf. jordskiftelova § 9 femte ledd.

.....

6. Korrigering av grense 10.
Det er vidare føreteke ein korreksjon av grense 10 ned mot Kyrkjeelva i høve til det som vart framlagt på møtet den 14.05.02 slik at grensa mellom gnr. 7/189 og gnr. 6/4 betre samsvarar med kart over utmarka til Prestegarden frå 1878.
Kartet vart lagt fram av Sture Helle under grenseoppgangen i 2001.

GRENSESKILDRING.

```
Herad          : Kvam
Vedteken av    : Nord og Midhordland jordskifterett
Koordinatsystem: NGO 48, akse-1.
```

Grensene og grensemerka er avsette på kartblad i målestokk 1: 3000. Kartet har arkivnr.: 4804.

Retningane er i høve til sant nord med 400g (gon) sirkel. For å få kompassretning på grensene må det **i dag leggjast til omlag 4 g**. Lengdene er horisontale i høgd med havnivå.

Grenseskildringa er gjort i ein tabell nedanfor. Skildringa av grensepunktet er skrivne til høgre for punktnummer under "**skildring**". Deretter kjem koordinatane til grensepunktet. På linja nedanfor, under tabellane "Retn." (retning) og "Lengde", er så lista opp retninga mot sant nord og den horisontale lengda mellom punktet i linja ovanfor og punktet i linja nedanfor. **Grenseskildringa må difor lesast i samanheng**.

Grense: 1

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på nordre og gnr. 4, bnr. 1, 5, 7 og 8 på søre side.
Grensa er skildra i utskiftinga for gnr. 4 - Aksnes frå 1968.

Grense: 2

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på vestre side og gnr. 6, bnr. 2,3 på austre side. Grensa er skildra i tidlegare utskifting for gnr. 6 - Byrkjeland.

Grense: 3

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på vestre side og gnr. 7, bnr. 1 på austre side. Grensa følgjer langs vestre side av Byrkjelandsvegen.

Grense: 4

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre side og gnr. 7, bnr. 1, fnr. 39 på nordaustre side. Grensa er skildra i målebrev for gnr. 7, bnr.1, fnr. 39.

.....

Grense: 7

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre side og gnr. 7, bnr. 24 på nordaustre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
36	JSV jordmerke			261100.07	6657.87
		323.2	46.73		
37	JSV jordmerke			261116.70	6614.20

Grense: 8

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på søre side og gnr. 7, bnr. 59 på nordre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
37	JSV jordmerke			261116.70	6614.20
		286.1	47.95		
38	JSV jordmerke			261106.33	6567.39
		321.4	54.11		
39	JSV jordmerke			261124.14	6516.30
		323.4	26.21		
40	JSV jordmerke			261133.57	6491.84

og videre i same retning til Ondalselva -der grensa ender.

Grense: 9

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på austre side og gnr. 8, bnr. 2 og 4 på vestre side. Grensa er skildra i tidlegare utskifting for gnr. 8 Fosso.

Grense: 10

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på vestre side og gnr. 6, bnr. 2,3,4 og 7 på austre side.
Grensa tek til i Kyrkjelva på nordre side av Byrkjelandsvegen og følgjer elva nedstraums om lag 215 m, og går vidare om lag 25 m i retning 51,7 gon til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	JSV jordmerke			260962.73	6918.68
		51.7	67.91		
1A	Umerka grensepkt. i gjerde			261009.45	6967.97
		36.9	37.20		
2	JSV bolt i fjell			261040.58	6988.33
		24.3	50.63		
3	JSV jordmerke			261087.58	7007.18
		29.3	34.39		
4	JSV bolt i stein			261118.39	7022.44
		21.2	66.26		
5	JSV bolt i fjell			261181.00	7044.14
		96.4	37.26		
6	JSV bolt i fjell			261183.09	7081.34
		97.1	38.21		
7	JSV bolt i fjell			261184.83	7119.52
		113.3	72.56		
8	JSV jordmerke			261169.77	7190.50

- der grensa ender.

Grense: 11

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på vestre side og gnr. 7, bnr. 1, fnr. 70 og 71 på austre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
8	JSV jordmerke			261169.77	7190.50
		13.8	103.04		
9	JSV jordmerke			261270.39	7212.68
		13.3	36.64		
10	Umerka punkt			261306.24	7220.25

Grense: 12

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på søre side og gnr. 7, bnr. 1, fnr. 83 og gnr. 7, bnr. 92 på nordre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
10	Umerka punkt			261306.24	7220.25
		315.1	0.51		
11	JSV jordmerke			261306.36	7219.75
		315.1	23.99		
12	JSV jordmerke			261311.98	7196.43
		313.4	27.11		
13	Gml. merkestein			261317.64	7169.92

og går vidare omlag 23,1 m i retning 316,4 gon til punkt nr. 14. Punkt nr. 14 er skildra i målebrev for eigedomen gnr. 7, bnr. 102.

Grense: 13

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på søre side og gnr. 7, bnr. 102 på nordre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
14	Umerka pkt. (kommunalt)			261323.52	7147.55
		312.0	27.03		
15	Umerka pkt.			261328.59	7121.00

Grense: 14

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på austre side og gnr. 7, bnr. 1 på vestre side.
Grensa tek til i umerka punkt nr. 15 og går vidare omlag 0,5 m i retning 214,4 g til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
16	JSV bolt i fjell			261328.09	7120.88
		214.3	116.02		
17	JSV bolt i fjell			261214.99	7095.00
		277.0	14.46		
18	JSV bolt i fjell			261209.89	7081.48
		281.6	34.47		
19	JSV bolt i fjell			261200.07	7048.43
		285.8	29.74		
20	JSV bolt i fjell			261193.48	7019.44
		206.0	31.05		
21	JSV bolt i fjell			261162.57	7016.52
		289.4	29.53		
22	JSV bolt i stein			261157.69	6987.40
		206.0	41.24		
23	JSV jordmerke			261116.63	6983.52
		303.9	62.11		
24	JSV jordmerke			261120.41	6921.53
		395.4	69.15		
25	JSV bolt i stein			261189.38	6916.51
		2.6	61.71		
26	JSV bolt i fjell			261251.03	6919.01
		317.8	32.74		
27	JSV jordmerke			261260.04	6887.53
		351.4	29.75		
28	JSV jordmerke			261281.54	6866.97

og går vidare omlag 2,4 m i retning 230 g til Byrkjelandsvegen - der grensa ender.

Grense: 15

Eigedomsgrense i utmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på austre side og gnr. 7, bnr. 1 på vestre side. Grensa tek til i grense 14 og følgjer austre side av Byrkjelandsvegen til den støyter mot grense 10 i Kyrkjeelva - der grensa endar.

Grense: 16

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 24, 25 og 64 på sørvestre og søraustre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordaustre og nordvestre side.
Grensa tek til ved Byrkjelandsvegen og går vidare om lag 14 m i retning 349,2 g til

Punkt	Punkt-	Retn.	Lengde	X-	Y-

nr.	skildring	(grader)	(meter)	koordinat	koordinat
41	JSV jordmerke			261543.97	6718.23
		349.2	23.55		
42	JSV jordmerke			261560.41	6701.38

og held fram omlag 6 m i retning 327.1 g til Ondalselva. Vidare følger grensa oppstraums etter Ondalselva til den støyter i grenselinje 17 mot eigedommen gnr. 8, bnr. 4. - der grensa ender.

Grense: 17

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 8, bnr. 4, på sørvestre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordaustre side.
Grensa tek til i Ondalselva og går omlag 4,5 m i retning 327,5 g til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
43	JSV bolt i jf.stein			261441.33	6581.79
		327.5	58.05		
44	JSV jordmerke			261465.67	6529.08

- der grensa ender.

Grense: 18

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 8, bnr. 3, på sørvestre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordaustre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
44	JSV jordmerke			261465.67	6529.08
		340.2	53.06		
45	JSV bolt i jf.stein			261497.00	6486.26

.....

Grense: 22

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre side og gnr. 7, bnr. 1 på søraustre side.
Grensa følgjer Byrkjelandsvegen til den støyter gnr. 7 bnr. 24 i grense 16, der grensa ender.

.....

Grense: 24

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 31 på søre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
49	JSV jordmerke			261579.02	6501.54
		294.7	49.47		
50	JSV jordmerke			261574.89	6452.24

og går vidare i same retning til Utrunnigselva - der grensa ender.

Grense: 25

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 8, bnr. 1 og gnr. 7, bnr 8 og 123 på vestre og søre side og gnr. 7, bnr. 189 på vestre og søre side.

Grensa følgjer Utrunningselva nedstraums frå grense 24 til Fossoelva, så oppstraums etter Fossoelva og videre langs Tveiteelva til den støyter i mot gnr. 7, bnr. 39 i grense 26.

Grense: 26

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 39 på nordre side og gnr. 7, bnr. 189 på søre side.
Grensa tek til i elva og går omlag 1,5 m i retning 314.3 g til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
56	JSV bolt stein			261786.07	6408.12
		93.8	27.21		
57	JSV jordmerke			261788.72	6435.20

går vidare i same retning om lag 0,5 m til Gamle Tveitevegen
- der grensa ender.

Grense: 27

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 152 på austre og nordre side og gnr. 7, bnr. 189 på vestre og søre side.
Grensa følgjer Gamle Tveitavegen ned til den gamle riksvegen ved prestegardstunet. Grensa er skildra i målebrev for eigedommen gnr. 7, bnr. 152.

Grense: 28

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 1 på nordaustre og gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre side.
Grensa følgjer langs den gamle riksveg frå Gml. Tveitevegen til Fossoelva.

.....

Grense: 31

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 39 på søre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordre side.
Grensa tek til i grensa for eigedomen gnr. 7, bnr. 152 – Gml. Tveitevegen og går omlag 9,9 m i retning 314,3g til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
58	JSV jordmerke			261832.99	6428.56

- der grensa ender.

Grense: 32

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 26 på vestre og gnr. 7, bnr. 189 på austre side.
Grensa tek til i punkt nr. 58 i grense 31 mot eigedomen gnr. 7, bnr. 39 og går 32,29 m i retning 391,7g til det sydvestre hjørne for snuplass ved Gml. Tveitevegen - der grensa ender.
Snuplassen er skildra i målebrev for eigedomen gnr. 7, bnr. 152.

Grense: 33

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 152 på nordre og austre side og gnr. 7, bnr. 189 på søre og vestre side.
Grensa tek til i det sydvestre hjørne for snuplass ved Gml. Tveitevegen mot eigedomen gnr. 7, bnr. 26 og følgjer etter vegen til den støyter mot grense 31 mot eigedomen gnr. 7, bnr. 39 - der grensa ender.

Grense: 34

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 174 på nordvestre side og gnr. 7, bnr. 189 på søraustre side.
Grensa er skildra i målebrev for eigedomen gnr. 7, bnr. 174.

Grense: 35

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 29 på nordaustre og nordvestre side og gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre og søraustre side.
Grensa tek til i det søraustre hjørne av eigedomen gnr. 7, bnr. 174. og går vidare 13,4 m i retning 169,8 g til

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
59	JSV jordmerke			261849.87	6478.74

og held fram 31,9 m i retning 68.2g til den støyter mot grensa til eigedomen gnr. 7, bnr. 185 - der grensa endar.

Grense: 36

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 185 på nordaustre og nordvestre side og gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre og søraustre side.
Grensa er skildra i målebrev for eigedomen gnr. 7, bnr. 185.

Grense: 37

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 186 på nordaustre side og gnr. 7, bnr. 189 på sørvestre side.
Grensa er skildra i målebrev for eigedomen gnr. 7, bnr. 186.

Grense: 38

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 1 på austre side og gnr. 7, bnr. 189 på vestre side.
Grensa tek til grenselinje 37 i vegkryss med gamle riksvegen og følgjer etter denne til den støyter mot grensa til Gamle Tveitevegen.

Grense: 39

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 152 på søre side og gnr. 7, bnr. 189 på nordre side.
Grensa tek til i grenselinje nr. 38 og følgjer grensa for Gamle Tveitevegen til den støyter mot grensa til eigedomen gnr. 7, bnr. 174.

.....

Grense: 41

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 33 på nordre side og gnr. 7, bnr. 189 på søre side.

Punkt nr.	Punkt-skildring	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
65	JSV jordmerke			261944.60	6571.32
		70.2	13.25		
66	JSV bolt i jf.stein			261950.58	6583.14

- går så vidare i same retning til sjøen.

Grense: 42

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 1, fnr. 11 (bortfestet parsell ved Blyberg) på austre side og gnr. 7, bnr. 189 på vestre side.

Punkt	Punkt-	Retn.	Lengde	X-	Y-

nr.	skildring	(grader)	(meter)	koordinat	koordinat
67	JSV bolt i stein			261885.21	6701.35
		186.4	14.85		
68	JSV jordmerke			261870.70	6704.50
		183.5	11.52		
69	Umerka punkt i murkant			261859.56	6707.46
		84.7	3.95		
X	Umerka punkt i murkant			261860.50	6711.30
		106.8	8.23		
X	Umerka punkt i murkant			261859.62	6719.48
		130.6	18.98		
X	Umerka punkt i murkant			261850.84	6736.31
		132.0	9.35		
70	Umerka punkt i murkant			261846.35	6744.50
		37.6	25.73		
71	JSV bolt i fjell			261867.73	6758.82
		37.6	12.99		
72	JSV bolt i fjell			261878.51	6766.06

- går så vidare i same retning til sjø.

Grense: 43

Eigedomsgrense i innmark mellom gnr. 7, bnr. 189 på nordvestre side og gnr. 7, bnr. 1 på søraustre side.
Grensa tek til i grenselinje nr. 40 i Fossoelva på nordaustre side av RV.49 og følgjer elva nedstraums til sjøen.

KOSTNADER MED SAKA...

IKRAFTSETJING.
Denne saka trer i kraft etter lova.

TINGLYSING
Denne saka skal tinglysast på:
Gnr. 6/4, 6/7, 6/9.
Gnr. 7/1, 7/1/11, 7/1/15, 7/1/39, 7/8, 7/24, 7/25, 7/26, 7/29, 7/31, 7/33, 7/39, 7/51, 7/58, 7/59, 7/70, 7/71, 7/83, 7/92, 7/123, 7/152,7/172.
Gnr. 8/1, 8/3, 8/4.
Alle i Kvam herad.

AVSLUTTING AV SAKA.
Hermed er saka avslutta.
Mogleg anke/kjæremål skal stilast til ankedomstolen og sendast Indre Hordaland jordskifterett innan **ein -1-** månad, rekna frå forkynning.

Saka slutt, retten heva.

27.09.2002

Knut Skiple, jordskiftedommar
(s)

Rett utskrift:

NORD- OG INDRE HORDALAND JORDSKIFTERETT

-28

Nr. 860 L.a.
På lager hos
Sem & Stenersen A/S, Oslo.
4—55.

Dagb. nr. 1095 / 1959
Hardanger sorenskrivarembete

Skyldskifte.

Tors dag den 26/4 1956 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Fredvik g.nr. 7 b.nr. 16 med skyld mark 0,04 i Kvam herad. Skyldskifte er krayt av ei Elseberg Aksnes som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som[2]) Alle hev gjeve lovnad

Ved tenesta møtte[3]) eigar Elseberg Aksnes og for kjøparen, Skoglund a. Arbeidsheim, møtte H. Sandvoll. Ingen av grannane var varsla, [illegible] grensene der er greie.

Mennene valde til formann Håkon Kaldestad

Den fråskilde lut en av garden har desse grensene: [4])

Luten ligg syd for Skoglund Arbeidsheim. Grensa tek til i det sydaustre hjørna av arbeidsheimen gr.nr. 7, br.nr. 50. Går herfrå i rtn. sydvest 12,90 mtr. til nedsett merkjestein, vida re i same rtn. ca.0,50 mtr.til gr. nr.7, br.nr.7I. Her vinklar grensa i rtn.nordvest og fylgjer grensa med br.nr. 7I so langt den går, vidare same rtn. etter grensa med Vikøy Prestegard gr.nr. 7,br.nr.I.47,8o mtr. Her vinklar grensa i rtn. nordaust 0,65 mtr. til nedsett merkjestein, vidare i same rtn.

---

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyldelingslova).
2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skyldelingslova).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skyldelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

26,4o mtr til merkjestein, vidare same rtn. 9,oo mtr.til merkjestein, vidare same rtn. 3,25 mtr. til grensa med gr. nr. 7, br.nr.5o. Her vinklar grensa i rtn. sydaust og fylgjer grensa med br.nr. 5o attende til utgangspunktet.

Til denne luten høyrer og den luten som ligg millom riksvegen og gr.nr. 7,br.nr.5o og gardsvegen upp til br.nr. 5o,vegen er med. Luten hev ddesse grenser: På sydsida av gardsvegen i grensa med br.nr.5o er nedsett ein merkjestein. Herfrå går grensa i rtn.aust langst etter vegen 5,oo 26,- mtr.til merkjestein, vidare same rtn.0,85 mtr. til bytes med gr.nr.7,br.nr. 7I. Herfrå langst vegen til riksveg 52o. Herfrå fylgjer den riksvegen i rtn. vest til den møter grensa med gr.nr. 7,br.nr. 5o. Herfrå fylgjer den denne grensa attende til utgangspunktet. Eckjarsen tek seg under bruksrett til vegen som ligg yver luten. Det for at eigaren av gr.nr.7, br.nr.7I, og den tufti som ligg på sydsida av denne gardsvegen skal få veg fram til sine eigedomar. Gjerdeplikti kviler på luten.

Parsellen er innbr 2, kr. dekar.
i Gåtun Kaldestad

Eg vedtek skyldskiftet
Elseberg Aksnes

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt ? .....

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv ? .....

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? .....

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket ? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? .....

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821 ? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på den fråskilde lut en vart sett til mrk 0,02 .....

Attverande skyld på hovudbølet er mrk. 0,02 .....

Den fråskilde lut en fekk bruksnamnet[2]) Skoglund Arbeidsheim II .....

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) .....

Skoglund Arbeidsheim v/ skulestyrar H. Sandvoll .....

1) Stryk det som ikkje skal vera.
2) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21).
3) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at skulestyrar H. Sandvoll skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på

De fråskilde lut har fått g.nr. 7 b.nr. 83

For tinglysinga kr.

Kfr. 5/T.

Dagb. nr. 248 / 1962
Hardanger sorenskrivarembete

Utskrift

av rettsboka for Hardanger jordskiftesokn vedrörande grensegangsak på gnr. 7, Viköy prestegard i Kvam herad.

Slutta den 6. mai 1961.

År 1961 den 27. april vart jordskifterett sett i Viköy - Aksnes skulehus på gnr. 7, Viköy prestegard i Kvam herad.
Rettstyrar: Jordskiftedomar Magnus Standnes.
Jordskiftemenn: 1. Torbjörn T. Ljones, Linga.
2. Lars J. Berge, Törvikbygd.
Skrivar av rettsboka: Landm. Jakob Sandven.

Sak nr. 1/ 1960

Saksökjar: Kvam herad, eigar av gnr. 7, bnr. 72, ved ordföraren.

Saksökt: 1. Opplysningsvesenets fond, eigar av gnr.7, bnr.1 m.fl. ved det Kgl. Kyrkje og Undervisningsdept.
2. Olav L. Aksnes, Gimle, eigar av gnr. 7, bnr. 3 m. fl.
3. Sunnhordland - Hardanger og Voss Fellesforening for Indremisjonen, eigar av gnr. 7, bnr. 7 m.fl. ved Framnes Ungdomsskule.
4. Elseberg Aksnes, eigar av gnr. 7, bnr. 16.
5. Vestlandske Vanförelag, eigar av gnr. 7, bnr. 50 m.fl. ved Brigt Våge.
6. Kristian Bredesen, eigar av gnr. 7, bnr. 57.

Saka gjeld:
Saksökjaren har i brev av 5/1 - 1960 kravt grensegang " for å få eigedomstilhöva til evja klårlagde"

Frammött: For Kvam herad möter ordföraren, Olav M. Laupsa. For saksökt nr. 1 möter konsulent Helge Håland og form. i prestegarstilsynet Lars M. Aksnes. Saksökt nr. 2 möter personleg. For saksökt nr. 3 möter skulestyrar Olav Tveit, han möter vidare for saksökt nr. 5 etter skriftleg fullmakt av 20/4 - 1961 frå formannen i styret for Vanföreheimen, Brigt Våge.

Lovleg varsla, men ikkje mött: Elseberg Aksnes og Kristian Bredesen.

Rettstyraren gjorde greie for reglane om ugildskap og las

domstollova §§ 106 - 108.
Korkje jordskiftemenn eller partar kjende til tilhöve som kunne gjera nokon ugild. Båe jordskiftemennene har tidlegare gjeve slik lovnad som pålagt. På spurnad kom ingen innvendingar til den samansetjing retten har.
Rettstyraren la fram:

1. Krav om grensegang dagsett 5/1 -1960, underskreve av ordförar Laupsa på vegne av Kvam herad.
2. Innkalling til rettens möte idag, dagsett 17/3 - 1961, vedheft postverket si kvittering for innleverte rek. brev.
3. Matrikkeloppgåve over gnr. 7 i Kvam herad, dagsett 10/2 - 1961.
4. Fullmakt til skulestyrar Olav Tveit frå formannen i styret for Vanföreheimen, Brigt Våge, dagsett 20/4-61.

Dei framlagde dokument vart lesne i den mon retten fann det turvande.

Representantane for saksökjaren og dei saksökte fekk så ordet og nemnde dei bevis og dei påstandar dei ville leggje fram.

Saman med partane og representantane mx tok så retten synfaring i marka. Det område tvisten står om, gjeld evja ut for det opprinnelege bnr. 21.
Jordskifteretten finn det av såpass verdi å få grensa klårlagd at den vil imötekome kravet om å fremja grensegangen. Ingen av dei saksökte hadde noko imot at saka vart fremja. Jordskifteretten gjorde deretter einstemmig slikt

vedtak

Den grensegang som er kravd av Kvam herad, dagsett 5/1-1960 vert å setja i verk.

Representanten for Kvam herad forklara seg på nytt om saka. Han meinte at heimelsdokumentet til bnr. 72 viste at grensa måtte gå så langt ut som privat eige vanleg gjekk. Han kom inn på § 16 i salgsvilkåra for bnr. 21 og meinte at strandretten ikkje galdt eigedomen til evja, men retten til ferdsel på sjöen,til landslott o.l. Elles peika han på at den tidlegare eigaren av bnr. 21 hadde nytta evja utfor til å fylla opp lenger inne på land slik at sjöen ikkje gjekk over. Han la fram:
Skylddelingsforretning av 16/9 - 1955.
Han la ned slik:

- 3 -

påstand

1. Kvam herad eig så langt utover evja som privat eigedomsrett går.
2. Grensa mot Kr. Bredesen sin eigedom vert sett som ein perpendikulær på ei grunnline etter retten sitt skjönn.

Opplest og vedtatt.

Representanten for Kyrkjedepartementet fekk så ordet til gjennomgåelse av saka på nytt. Han viste til det opprinnelege salget av Vågen, bnr. 21, og understreka at bnr. 72 ikkje kunne ha större retter enn det förstnemnde bruk. Heimelsdokumenta gav klårt uttrykk for grensene, og uttrykket

" mot sjöen"

var ein realitet som knytta seg til middels flod. Han viste til post 9 og post 16 i salgsvilkåra (Kondisjoner). Vidare peika han på skilnaden mellom dei salg som er företatt etter reduksjonslova av 1882 og dei salg som seinare er företatt. Han meinte at den bruken som ~~xxxxxxxxxx~~ hadde föregått utfor nåverande bnr. 72, neppe var av eit slikt omfang at den hadde verdi som bevis i denne saka. Han viste elles til dei mål og arealoppgåver som stod i heimelspapira.

Han la fram:
Utskrift av skylddelingsforretning av 4/11 - 1925 vedrörande bnr. 21 og utskrift av skylddelingsforretning av same dato vedrörande bnr. 23 og Kondisjoner dagsett 25/6 - 1925.
Han la ned slik

påstand

Grensa for"Vågssletta", gnr. 7, bnr. 72 avmerkes i samsvar med grensebeskrivelsen i salgsvilkårene og skylddelings - forretningen for " Vågen" gnr. 7, bnr. 21, hvorfra bnr. 72 er utskildt.

Opplest og vedtatt.

Formannen i prestegardstilsynet Lars M. Aksnes fekk så ordet til å gjennomgå saka på ny. Han opplyste mellom anna at far hans - Mikkjel L. Aksnes - var med under skylddelinga. Etter at denne var utfört og han kom heim att, uttala han at han var lei for at evja ikkje kom med under skylddelinga. Han hadde sjölv eit bruk som var kjöpt etter reduksjonslova, og meinte at også dei seinare salg burde föregått

- 4 -

etter dei same retningslinjer. Lars M. Aksnes var såleis ikkje i tvil om at evja ut for bnr. 72 tilhöyrde prestegarden.

Opplest og vedtatt.

Representanten for bnr. 50 m.fl. Olav K. Tveit fekk så ordet til gjennomgåing av saka på ny. Han krov at nordvestgrensa for Vestlandske Vanförelags eigedom mot" Vågen" - det opprinnelege bnr. 21 - vart fastlagt utover evja. Når det galdt grensa mot sjöen, meinte han at heimelsdokumentet gav uttrykk for at eigedomen gjekk utover så langt privat eige vanleg går. Han fann ingen ting som tala for at prestegarden skulle sitja igjen med evja. Uttrykket strandrett i salgsvilkåra hadde ingen ting med eigedomsretten å gjera. Han viste til den tidlegare framlagde skylddelingsforretning vedrörande bnr. 23. Han la ned slik

påstand

Eigedomsrett til evja rettlina ut frå bytet med Vågen, bnr. 21 og til bytet med gamle Fredvik, bnr. 16, så langt ut som privar eigedomsrett går.
Vidare bed Vestlandske Vanförelag retten gjera vedtak om at bytelinja mot Vågen vert fastlagd.

Opplest og vedtatt.

Vidare har retten fått framlagt: Kopi til kart over inn - og utmark til Viköy Prestegard - oppteke i samband med reduksjonssalg av prestegarden.
Dessutan eit kopi av kart over område oppteke 1954.
Utskrift av delings og skylddelingsforretning av 11. mai 1905, der bnr. 16 er utskilt frå bnr. 1.
Skyldskifte av 18/10 - 1946 der bnr. 50 vert skilt frå bnr. 16. Skyldskift av 24/4 -1956 der bnr. 82 vert skild frå bnr. 16.
Skyldskifte av 26/4 - 1956 der bnr. 83 vert skilt frå bnr. 50.
Delings og skylddelingsforretning av 12/9 - 1887 der bnr. 3 vert skilt frå bnr. 1.
Delings og skylddelingsforretning av ~~12/9~~ 28/9 - 1890 der bnr. 7 vert skilt frå bnr. 3.
På spörsmål frå rettstyraren hadde ingen av partane fleire bevis dei ville leggje fram, eller fleire opplysningar som kunne kaste meir lys over saka.
Retten gjorde forsök på å få istand forlik, men såvel rep-

resentanten for Kyrkjedepartementet som for heradet fann at dei ikkje hadde fullmakt til dette. Rettstyraren erklærte så forhandlingane for slutt og tvisten teken opp til avgjerd.

Den 28. april heldt saka fram med det same rettspersonale som dagen før. Ingen av partane eller deira representantar var tilstades.
Ved rådslaging for stengde dører nådde retten fram til nedafor skrevne avgjerd, På grunn av anna arbeid vil avgjerda verta tilført rettsboka seinare.

Kostnaden.
..... Kr. 296.35

Norheimsund den 28. april 1961.

Retten heva.

Magnus Standnes (s)
T. T. Ljones (s) Lars J. Berge(s)

År 1961 den 6. mai vart jordskifterett sett i Viköy - Aksnes skulehus på gnr. 7 i Kvam herad.
Rettstyrar: Jordskiftedomar Magnus Standnes.
Jordskiftemenn: 1. Torbjörn T. Ljones, Linga.
2. Lars J. Berge, Törvikbygd.
Skrivar av rettsboka: Landm. Jakob Sandven.
Sak nr. 1/ 1960, utsett frå 28. april 1961.
Saka gjeld: Å leggje fast nordaustgrensa for Kvam herad sin eigedom " Vågssletta", gnr. 7, bnr. 72 i Kvam herad.
Frammött:
For saksökjaren mötte : Ingen.
For saksökt nr. 1 mötte: Formannen i prestegardstilsynet, Lars M. Aksnes.
For saksökt nr. 2 mötte: Olav L. Alsnes personleg.
Varsla men ikkje mött: Saksökt nr. 3, 4, 5 og 6.
Korkje retten sine medlemer eller dei frammötte kjende til nye tilhöve som kunne gjera nokon av retten ugild.
Rettstyraren la fram:
5. Innkalling til rettsmöte idag, dagsett 2. mai 1961, vedheft postverket si kvittering for innleverte rek.

brev.
Dessutan vart lagt fram alle tidlegare nemnde dokument i saka.
Den 28. 1961 april var retten samla på Hardanger jordskifte - kontor. Ingen av partane var tilstades.
Saka er reist som grensegangsak etter § 100 i jordskiftelova. Partane er ikkje samde om kvar grensa skal gå.
For å få fastlagt grensa finn retten det turvande å ta ~~xxxxxxxx~~opp tvisten til avgjerd og viser i dette høvet til § 17 i jordskiftelova. Etter rådslaging og stemmegjeving for stengde dörer avsa retten samröystes slik

orskurd.

Saka gjeld - å få fastlagt nordaustgrensa for Kvam herad sin eigedom "Vågssletta", gnr. 7, bnr. 72 i Kvam.
Saksökjaren har vist til skyldskifte av 16/9 - 1955 og hevdar at parsellen er greidt avgrensa:
" Mot sör gnr. 7, bnr. 57, mot vest riksveien, mot
" nord Kyrkjeelvi og mot aust sjöen.
Den store evja mellom flomålet og marbakken fell innafor desse grensene - slik at Kvam herad er eigar av denne del av evja. Ei annar löysing ville vera urimeleg og mot den vanlege oppfatning i bygda. Skulle parsellen grensa mot x sjöen måtte den ~~xxxxxxxxxxxx~~ så langt ut at den til kvar tid nådde i sjö og i stor fjære ligg denne grense like på marbakken.
Når det galdt grensa mot dei tilstöytande bruk på evja, så er denne greid mot nord, der Kyrkjeelva skilde mot bnr. 1, Viköy Prestegard.
I söraust derimot er den uklår. Her måtte den fastleggjast ved at ein perpendikulær vart reist på ei grunnlinje så nokolunde etter flomålet. På denne måte ville ein så först få grensa mot Kr. Bredesen sin eigedom, bnr. 57, og vidare Vestlandske Vanförelag sin eigedom på evja og mogeleg fleire.
Saksökjaren hevdar såleis at Viköy Prestegard ikkje åtte noko av evja sör for Kyrkjeelva, og la ned framafor skrevne påstand.
Saksökt nr. 1 har teke til motmæle. Spörsmålet om evja höyrer til bnr. 1 eller bnr. 72 er ikkje noko spörsmål om kva som er vanleg oppfatning og sedvane i bygda, men spörsmål om kva som vart kjöpt den gong bnr. 21 vart selt frå Viköy Prestegard. Salgsdokumentet (Kondisjoner) av 25/6 - 1925

- 7 -

er heilt klårt. Salget galdt 11.8 da. innmark og 18.5 da. skog og havn og ikkje noko meir. Likeså er grensene skrevne heilt klårt i skyldskifte av 4/ 11- 1925. Frå siste merke i grensa mellom bnr. 21 og 23 er det

" så 9 m til og i sjöen"

Med andre ord 9 m til det som den gong vart rekna som sjöen. Dette svarar til flomål og er eit punkt i den grensa som seinare i skyldskifte vart skreven som parsellens nordaustgrense. Det midlere flomål avgrensar difor nåverande bnr. 72 attende til Kyrkjeelva. Evja utafor er framleis Viköy Prestegard sin eigedom.

Representanten for saksökt bnr. 1 la ned framafor skrevne påstand.

Representanten for saksökt nrr 5 hevdar det same syn som saksökjaren. Eigedomen oppfor går utover evja og til marbakken. At Viköy Prestegard skulle koma imellom som eigar av evja, ville vera urimeleg og utan stötte i dei framlagde dokument. Han la ned framafor skrevne påstand.

Saksökt nr. 2 og 3 har også gjeve uttrykk for same syn som saksökjaren. Dei hevdar å eiga den del av evja som ligg nedafor sine eigedomar. Denne delen er avgrensa mot resten av evja, av Hestebekken og dei eigedomar dei representerar vil såleis ikkje stöyte saman med Kvam herad sin eigedom på evja - avdi saksökt nr. 4 og 5 kjem imellom. Dei meinte difor å vera urörde av denne saka.

Ein visar elles til det som framafor er skreve i samband med partane sine påstandar og det formannen i prestegards - tilsynet har opplyst.

Jordskifteretten skal merke

Den såkalla evja er eit större område innerst i Vågen mellom Viköy og Framnes. Området ligg tört ved fjæra sjö, men er overflött ved vanleg flo. Det er ein tydeleg og markert overgang frå evja og til det land som ligg tört også ved flo sjö.

Fram til 1887 var Viköy Prestegard eigar av heile området rundt evja.

Ved skyldskifte av 12/9 - 1887 vart bnr. 3 delt frå bnr. 1 Grensa mellom dei to bruk var Hestabekken.

" Derefter danner denne bekk like til sitt utlöp i
" sjöen en naturlig grense mot hovedbruket Vikör
" Prestegård.

Bnr. 7, vart så 28/8 - 1896 delt frå bnr. 3.

" Ved en byteslinje, der går fra sjöen eller Vaagen

- 8 -

" i östlig retning ..... nemlig först
" sten i ~~en~~ myr, nær fjæren ved " Vaagen", så
" sten oppe på haugen.....

Som nemnt framafor hevdar eigaren av bnr. 3 og representanten for bnr. 7 at dei to bruka åtte deh del av evja som ligg austanfor Hestebekken.

Dette er ein forholdsvis smal og mindre del av evjeområdet. Hestebekken visar tydeleg utover evja så langt x denne ligg törr ved fjæra sjö.

Ved skyldskifte av 11/5 - 1905 vart bnr. 16 frådelt bnr.1 med ei grenselinje som

" går i nordlig retning 20 m til nedsatt sten s.r.
" til do.i fjæren og videre i s.r. i sjöen af
" hvilken den begrenses på den nordlige side.

Dette bruket ligg på vestsida av Hestebekken og kjem ned mot evja i ein smal teig. Forlengjer ein vestgrensa ut - over evja, endar den mot Hestebekken sin forlengelse utover evja og avgrensar berre ein ~~xxxxxxxx~~ ganske lite område.

Representanten for Kyrkjedepartementet har gjort merksam på at såvel bnr. 3 som bnr. 16 er såkalla reduksjonssalg etter lova av 19/6 1882 om salg av overflödige områder av embedsgårdene.
Desse salg föregjekk utan vesentleg atterhald og kunne såleis ikkje samanliknast med dei seinare salg.
Den 4/11 - 1925 vart bnr. 21, bnr. 22 og bnr. 23 delt frå bnr. 1. Bnr. 21 og 23 ligg båe til evja - först bnr. 23 frå bnr. 16 og vestover, og så bnr. 21 nordvest - over heilt fram til Kyrkjeelva. Og ein er her nådd fram til den delen av evja som det i dette höve er tvist om

Den delen av bnr. 21 som ligg mellom riksveg 520 og evja er seinare frådelt bnr. 21 slik at söraustre luten x mot det opprinnelege bnr. 23 har fått bnr. 57 og den nordvestre luten mellom bnr. 57 og Kyrkjeelva har fått bnr. 72.
Nemnt i rekkefylgje frå Framnes rundt Vågen til Kyrkjeelva, stöyter idag desse bruk til evja : bnr. 7, bnr. 3, bnr. 16, det opprinnelege bnr. 23 (nå gått opp i bnr. 50 m. fl.), bnr. 57 og bnr. 72.
Sistnemnde bruk er Kvam herad eigar av og det er nord - austgrensa for dette bruket som er gjenstanden for grense-

- 9 -

gangen og tvisten.
Bnr. 72 ligg til evja i ei breidd av ca. 130 m - rekna tvers over på det kart heradet har lagt fram. Frå flomålet går evja utover truleg omlag 100 m. Reknar ein området noko smalare ute ved marbakken, kjem ein fram til eit areal på ca. 10 dekar. Dette er i realiteten tvistens gjenstand.

Sett frå Vikøy Prestegard sitt synspunkt kjem evja utafor bnr. 57 og det opprinnelege bnr. 23 i tillegg med eit tilsvarande areal.
Retten finn det naturleg at eigarane av dei bruk som ligg til evja, meinar at deira eigedomar går ut til marbakken. Dette er det vanlege for eigedomar som stöyter til sjöen med eit rimeleg fjæreområde mellom flomål og marbakke. Ser ein på tilhöva i denne saka, finn ein at evjeområdet er temmeleg stort i forhold til dei eigedomar som stöyter til med sers stor avstand frå flomål og ut til marbakken. Tilhöva må difor karaktiserast som nokså uvanlege på desse kantar. Noko sedvane å byggja på finn retten såleis ikkje.
Retten er samd med saksökt nr. 1 i at det er salgs og delingsdokumenta som her må leggjast til grunn - og ikkje kva som kan falle naturleg. Ein må attende til salget av bnr. 21 for å finne kva dette bruk kunne gjeva frå seg til bnr. 72 ved skyldskifte av 16/9 - 1955.
Saksökt nr. 1 har lagt fram salgsvilkåra i Kondisjoner av 10/6 - 1925 med påteikning av 25/6 - 1925.
I salgsvilkåra står mellom anna:

"Mot syd til prestegården utmark, mot vest og öst til
" de fraskilte parseller, og mot nord til sjöen.
" Vågen består av 11.8 mål indmark, hvoraw alt ryddet
" og mesteparten gjödslet og 18.5 mål skog og havn.

Og vidare lenger nede:

" Alle grenser er oppgått og avmerket både i marken
" og på kartet over prestegården.

Kopi av det kart det her er vist til, er framlagt av saksökt nr. 1. Grenselinja for bnr.21 mot nordaust og "sjöen" er som ovafor sitert avlagt på kartet og fylgjer her flomålet.
Retten vil vidare peika på at arealet er påfört kartet. Arealet er sers nöyaktigt oppgjeve til 30.3 dekar og retten finn det heilt urimeleg at eit område på rundt

10 dekar - sjölv om det er evje - skal koma i tillegg utan at det er nemnt med eit ord og heller ikkje antyda på kartet. Retten meinar at dette er bevis som ein ikkje kan koma bort frå.

Retten finn også stötte for dette syn i skyldskifte av bnr. 21 av 4/11 - 1925 der siste delen av grensa er skreven slik:

" Ved sistnemnde + vinkler linjen mot nordöst og
" måltes i denne retning 32.8 m til + i skarv og
" videre samme retning 59.6 m til nedsatt sten og
" så 9 m til og i sjöen. Hermed er parsellens vest -
" grense beskrevet. Mot nordöst ligger parsellen
" til sjöen og for en del til " Kirke-elven". For-
" övrig henvises til det offentliges salgsvilkår.

Det sistnemnde merke i ovafor skrevne sitat er påvist i marka. Ved å måle 9 m frå dette merke når ein fram til eit punkt som i 1925 truleg var flomålet og det som dengong truleg vart skreve som " sjöen". Ei slik tolking er heilt i samsvar med det framlagde kart der grensa er avlagt og stemmer uvanleg godt med skyldskifte - når ein reknar med bakkemål som den gong truleg vart nytta.

Ser ein på skyldskifte frå 1905 vedrörande bnr. 16 er det ein markert skilnad på skrivemåten:

" til nedsatt sten, s.r. til do. i fjæren og videre
" i s.r. i sjöen.

Her er det uttrykkeleg sagt at grensa held fram frå fjöra og utover. Fjöra må i dette höve svara til flomålet.

Går ein attende til 1896 då bnr. 7 vart delt frå bnr. 3, finn ein noko tilsvarande.

Retten finn vidare stötte for sitt syn i det Lars M. Aksnes har opplyst om kva far hans fortalde då han kom attende til Oddland og hadde vore med under skyldskifte - og var lei for at evja ikkje vart med. Grunnen til at evja ikkje kom med var at prestegarden trong til evja som jordforbedringsmiddel på den elles nokså skrinne jord på prestegarden.

Når det gjeld § 16 i salgsvilkåra, så vil ikkje retten leggje avgjerande vekt på denne. Kondisjonen er eit standard - dokument som skulle stötte tilhöva over heile landet - med höve for selgjaren til ymse endringar i det trykte formular. I dette höve er § 16 urörd og slår fast

at ~~xxxx~~ ved salget er i alle fall undanteke:
" all den eiendommen tilliggende vann- og strandrett"
At Viköy Prestegard har undanteke strandretten vedröran-
de salget av bnr. 21 er ikkje omtvista, men derimot om-
fanget av undantaket. Retten meiner det er uturvande for
utfallet av tvisten å definera innhaldet av denne § nærare.
§ vil nemleg ha sin gyldighet sjölv om bnr. 72 vert av-
grensa av flomålet.
Saksökjaren har peika på den bruk den tidlegare eigar av
bnr. 21 har utövd på evja, nemleg til å ta fyllmasse for
å heve landet ovafor slik at sjöen ikkje slo over.

Retten finn at det er liten grunn til å tvile på at ein
slik bruk har vore utövd. Men i alle höve har det vore
ein kortvarig og sporadisk utövelse som ikkje har sett
varige merke etter seg på evja. Som bevis for eigedoms-
retten har den såleis liten verdi.
På grunnlag av det som framafor er skreve finn retten det
bevist at bnr. 72 ikkje går lenger enn til middels flo-
mål.
Samanheld ein dei framlagde kart, ser det ut til å vera
små endringar vedrörande flomålet. Retten vil såleis mer-
ke av og skrive grensa slik flomålet går idag.
Påstanden for saksökt nr. 1 vil såleis verta imötekomen.

Dei andre saksökte vil etter dette ikkje få tilstöytande
grenser mot bnr. 72 ~~xxxxxx~~ på evja. Dette gjeld også
saksökt nr. 5. Den påstand som er nedlagd er etter opplegg-
et av saka retta mot saksökjaren i fall han skulle få
sin påstand imötekomen. Det ligg såleis ikkje före krav
om grensegang mellom bnr. 1 og det opprinnelege bnr. 23.

Tvistespörsmålet er dermed avgjort. Jordskifteretten finn
at det areal på rundt 10 dekar som er tvistens gjenstand
har ein verdi på over Kr. 500.-.

Slutning.

Grensa mellom Viköy Prestegard, bnr. 1 på austsida og X
Vågssletta, bnr. 72 på motsett sida - frå bnr. 57 og nord-
etter til Kyrkje-elva - skal gå etter middels flomål.

Grensa er avmerkt i marka og vert skreven såleis:
Grensa tek til i middels flomål der bnr. 57 si grense når
fram til dette ca. 2 m nedfor gamal merkestein. Herfrå
fylgjer grensa middels flomål til nedsett stein (1), vi-
dare etter middels flomål til nedsett stein (2). Herfrå

som rett linje 316^{g}, 31.2 m til nedsett stein (3), vidare i 344^{g}, 10.2 m til nedsett stein (4), og same retning 15 m til nedsett stein (5), så i 374^{g}, 40 m til nedsett stein (6) og vidare s.r. til djupålen i Kyrkjeelva.
Stein nr. 6 står 2 m syd for söre kant av elva og 42 m aust for söraustre kant av brukaret i riksveg 520.
Frå förstnemnde merke i grensa mot bnr. 57 målt i rett linje(386^{g}) til merke nr. 1 er 28.5 m. Ca. midt på denne linja er det vinkelrett 3 m til midlere flomål.
Målt frå merke nr. 1 til 2 i rett linje (334^{g}) er det 20.2 m - med ca. 1 m ut til midlere flo målt vinkelrett på midt på denne linja.

I dei nedsette steinar er hoggne krossar, alle avstandar er horisontale og alle retningar er oppgjevne i samsvar med sant nord og 400^{g} inndeling av kompasset.

Kjennelsen trår i kraft den 8. juli 1961.

Kostnaden.

..... Kr. 509.00

Retten finn at Kvam herad hadde grunn til å få grensa klårlagd. Nytten av grensegangen er like stor for ~~KXXXX~~ prestegarden som for Kvam herad. Etter retten sitt skjönn vert difor kostnaden å dele ~~likt~~ på dei 2 med ein halvpart på kvar. Kvam herad har utbetalt kostnaden og Viköy Prestegard pliktar å betala attende sin del på Kr. 254.50 innan 14 dagar rekna frå idag den 16. mai 1961.

Kunngjeringa fann stad den 16. mai - 1961 ved at rettsboka vart opplesen.
Tilstades: Olav L. Aksnes, Gimle og Lars M. Aksnes.
Rettstyraren gjode greide for anketida og ankemåten.
Partane ba om utskrift.
Dei utlånte dokument vart levert attende.
Den tinglyste utskrift vert å senda til Kvam herad.

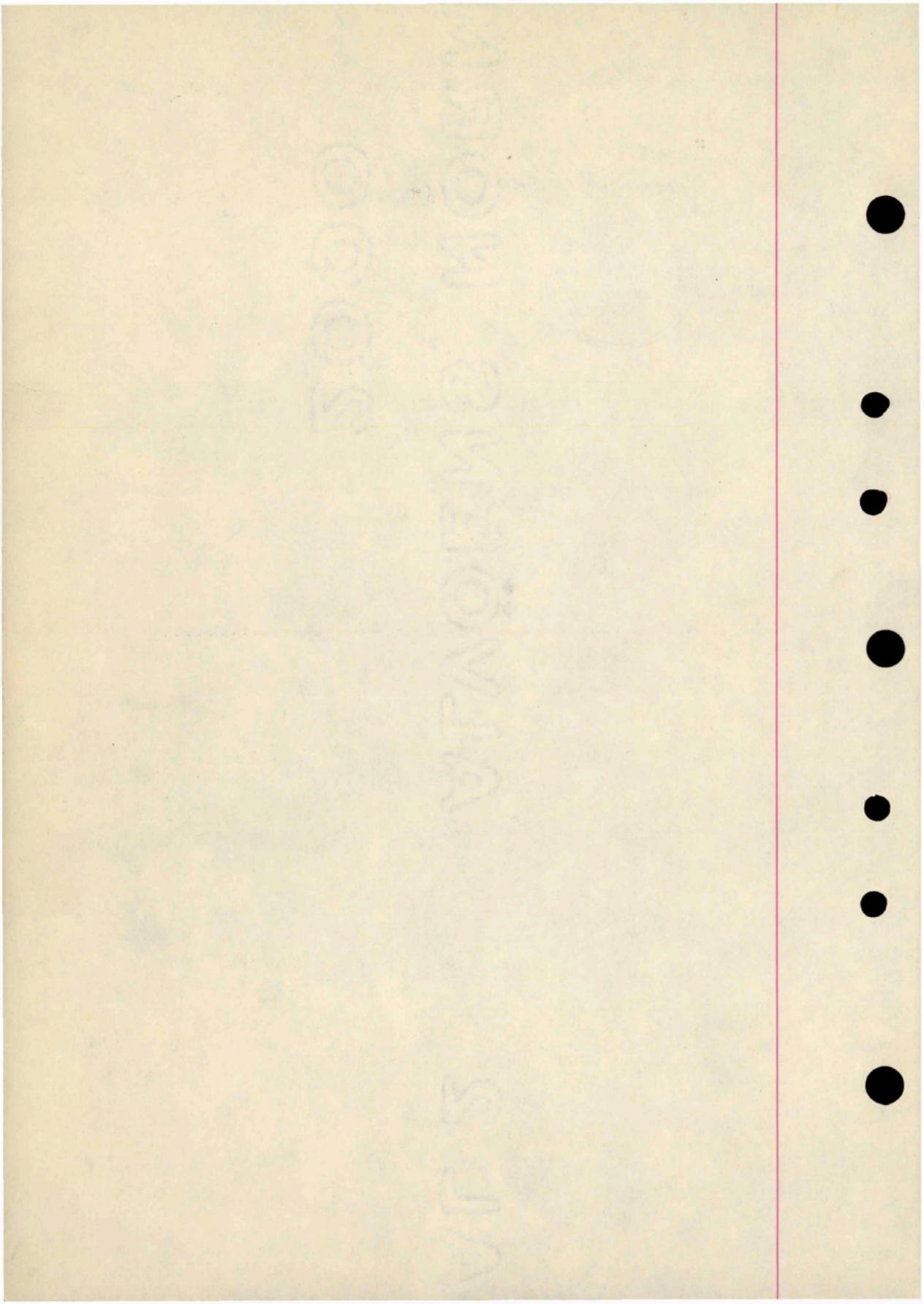
På spurnad hadde ingen noko å merka til sakshandsaming eller protokollasjon.

Viköy den 6. mai 1961.
Retten heva.
Magnus Standnes(s)
T. T. Ljones (s) Lars J. Berge (s)

- 13 -

Utskrifta er rett.
Ragnhild Haukenes

JORDSKIFTEDOMAREN I HARDANGER



-25

Nr. 860 L.a.
På lager hos
Sem & Stenersen A/S, Oslo.
4—55.

Dagb. nr. 1094/1959
Hardanger sorenskrivarembete

Skyldskifte.

Tors dag den 26. april 1956 heldt vi underskrivne, oppnemnde av lensmannen, skyldskifte på garden Skoglund Arbeidsheim g.nr. 7 b.nr. 5o med skyld mark 0,1o i Kvam herad. Skyldskifte er kravt av Vestlandske Vanførelag som har grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjeve skjønsmannslovnad, så nær som[2]) Alle hev gjeve lovnad

Ved tenesta møtte[3]) Vestlandske Vanførelag /ved formann skulestyrar H. Sandvoll og kjøpar Elseberg Aksnes. Ingen av grannane var varsla, grensene der er greie.

Mennene valde til formann Hå kon Kaldestad

Den fråskilde luten av garden har desse grensene: [4])

Luten ligg syd for riksveg 52o. Grensa ved riksvegen, går i rtn. syd-sydvest 2,3o. mtr. frå veggrøfti til nedsett merkjestein, vidare same rtn.2I.-mtr.til nedsett merkjestein, vidare sa me rtn.6.7o mtr.til grensa med gr.nr.7, br.nr.I6. Herfrå fylgjer den grensa med br.nr.I6 vest-nordvest etter 38.-mtr. 38. - mtr. til grensa med gr.nr 7 br.nr.2I. Herfrå fylgjer den denne grensa i rtn. nord-nordaust til riksvegen, herfrå langst vegen aattende til utgangspunktet. Gjerdeplikti kviler på luten.

---

1) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboksheimel eller dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skylddelingslova).
2) Har nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
3) Om nokon av grannane eller partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opplysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvanda å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova).
4) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

Parcellen er under 2 kr. dekar
i Vårkon Valdestad

Me vedtek skyldskiftet
for Vestlandske Vanføreby
Brigt Vaag

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt ? .....

2. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv ? .....

3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekkjer i den eigedomen som vert bytt ? .....

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket ? .....

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fråskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til bygd, luft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget ? .....

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821 ? .....

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at .....

me di vi har funne vidare utbyting gagnlaus.[1])

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for verning og drift som det er høve til.

Skylda på de fråskilde luten vart sett til Mrk. 0,02

Attverande skyld på hovudbølet er Mrk. 0,08

Den fråskilde luten fekk bruksnamnet[2]) Fredli

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3]) Skoglund Arbeidsheim / ved skulestyrar H. Sandvoll

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikkje namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/7 1923 nr. 2 § 21).
[3]) Når det ikkje er opplyst og ingen av partane seier at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet, skal mennene her ta inn avgjerd om korleis partane skal byta kostnaden seg- imellom.

Partane fekk opplysning om, at er dei misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markeskilet som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sanner, at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannslovnaden vår.

Vi har fastsett at skulestyra r H. Sandvoll
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Jørgen Kalderstad
Kr. Vilkås
Lars M. Ytsnes

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på .....

De fråskilde lut har fått g.nr. 7 b.nr. 82

.....

.....

For tinglysinga kr. .....

Kfm. 5/7.

TINGLYST
24 SEPT. 1999
Dbnr.: 2996
HARDANGER SORENSKRIVEREMBETE

R E T T S B O K

FOR

HARDANGER HERREDSRETT.

År 1999 den 7.september ble rett satt i rettslokalet i Hotell Sandven i Norheimsund.

Dommer : kst. sorenskriver Gunnar Skjønsberg.
Skjønnsmenn : Oddmund Skeie, Herand, og
Bjarne Johs. Utne, Utne.
- som begge har avgitt forsikring før.

Protokollfører : dommeren.

Sak nr.99-00015 B.

Saksøker : Kvam herad, 5600 Norheimsund.
Prosessfullmektig : Adv.Pål Heldal, 5001 Bergen.

Saksøkt : Kåre Byrkjeland, 5600 Norheimsund.
Prosessfullmektig : Adv.firma Thommessen m.fl. v.
adv.fullm.Roar Klausen,5001 Bergen.

Saken gjelder : Ekspropriasjonsskjønn.

Tilstede : ordfører Martin Vik og avd.ing. Olav Helleve - samt adv. Heldal - for Kvam herad. Kåre Byrkjeland og

Doknr: 2996 Tinglyst: 24.09.1999 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

adv.flm. Roar Clausen.

Rettens formann redegjorde for domstollovens hovedregler om habilitet og anmodet både skjønnsmennene og prosessfullmektigene om å si fra dersom noen skulle kjenne til omstendigheter som kunne tenkes å gjøre noen av rettens medlemmer inhabile til å gjøre tjeneste i saken.
Det fremkom ingen merknader, og retten erklærte seg således som habil.

Saksøkerens prosessfullmektig, adv. Pål Heldal, fikk ordet til innledningsforedrag. Han redegjorde for sakens bakgrunn, for skjønnsbegjæringen og for saksøkerens syn på de spørsmål av faktisk og juridisk karakter som saken reiser. Han avsluttet med å legge ned slik PÅSTAND :

. Skjønnet fremmes.

Derefter fikk de saksøktes prosessfullmektig, advokat Roar Klausen, ordet til tilsvarende innledningsforedrag på sine klienters vegne. Han avsluttet med å legge ned slik PÅSTAND som i prosesskriftet av 16.april 1999, sakens dok.7 - dog slik at dato under den subsidiære påstands pkt.2 skal være 1.mars 1983.

Efter lunsjpause tok derefter rettens formann opp spørsmål om det kan være mulig å finne en minnelig løsning på de spørsmålene som saken reiser.
Efter forhandlinger lykkes det herunder for partene å komme frem til følgende

RETTSFORLIK :

1. Kvam herad får en alltidvarende rett til å ha opparbeidet kommunal veitrase med fylling liggende på gnr.7 bnr.50 i Kvam - i samsvar med dagens plassering.
2. Arealet fradeles ikke, og blir liggende som en del av gnr.7 bnr.50 - men uten at veiens status som offentlig vei berøres.
3. Dersom veien i fremtiden fysisk omlegges og arealet dermed frigjøres som veigrunn, faller rådigheten over arealet tilbake til grunneieren.
4. Kvam herad betaler et engangsvederlag stort kr.30.000,-, som dekker alle Kåre Byrkjeland sine erstatningskrav i forbindelse med inngrepet - herunder erstatning for stein- og grusmasser, grunnerstatning og avsavnsrente samt juridisk bistand frem til skjønnsbegjæringen.
   Beløpet betales innen 30 dager fra d.d.
5. Juridisk bistand for skjønnssaken dekkes av Kvam herad iht. godkjent omkostningsoppgave fra prosessfullmektig.
6. Dette rettsforliket kan tinglyses på gnr.7 bnr.50 i Kvam.
7. Med dette rettsforliket er alle Kåre Byrkjeland sine krav mot Kvam herad i forbindelse med eksisterende kommunale veianlegg på gnr.7 bnr.50 opp- og avgjort.
8. Sak nr.99-00015 B for Hardanger herredsrett heves som forlikt.
   Kåre Byrkjeland trekker tilbake klagen over

4

ekspropriasjonsvedtaket.

For Kvam herad
Martin Vik

Kåre Byrkjeland
Kåre Byrkjeland

Pål Heldal

Roar Klausen

Det ble derefter avsagt slik

KJENNELSE :

Sakens parter har under hovedforhandlingen idag inngått rettsforlik - som omfatter alle de opprindelig omtvistede spørsmålene i saken.
De har med henvisning hertil bedt nærværende sak bragt ut av verden som forlikt.
Retten finner at vilkårene for å ta hevningsbegjæringen tilfølge under disse omstendigheter er tilstede - og avslutter saken overensstemmende hermed.

SLUTNING :

Saken heves.

Kjennelsen ble lest opp i partenes og prosessfull-mektigenes nærvær - og den er dermed forkynt for disse.

Mer til behandling foreligger ikke.

5

Retten hevet.

Bjarne Johs. Utne Gunnar Skjånsberg Oddmund Skeie

Rett fotokopi

KVAM HERAD
TEKNISK ETAT
5600 NORHEIMSUND

NORMAL 2000

TINGLYST
23. 08. 93
HARDANGER
SORENSKRIVAREMBETET
Doknr.: 3255

Utskrift av

Rettsbok

for

Doknr: 3255 Tinglyst: 23.08.1993 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HARDANGER JORDSKIFTERETT

Vedk. sak nr. 13/1985,

Vikøy Prestegard, gnr. 7 i Kvam.

Slutta den 13. sept. 1990.

Vert sendt Sorenskrivaren i Hardanger for tinglysing på gnr. 7, bnr. 1, 3, 7, 16, 50 og 57 i Kvam.

1

Rettsbok
for
Hardanger jordskifterett

År 1986 den 2. oktober vart jordskifterett sett på Framnes Folkehøgskule i Kvam Herad.

Rettsformann: Fylkesjordskiftesjef Erling Rolland
Saka er overført til fylkesjordskiftesjefen i Hordaland då det for tida ikkje er jordskiftedommar i Hardanger.

Jordskiftemeddommarar:
1. Bonde Torbjørn H. Mundheim, 5630 Strandebarm.
2. Bonde Lars J. Oma, 5632 Omastrand.

Protokollførar: Jordskifteteknikar Erling Haugetun.

Sak nr. 13/1985.

Partar:

1. Opplysingsvesenets fond, Kyrkje- og underv.dep.,	eigar	av	gnr.	7,	bnr.	1	i	Kvam
2. Statens vegvesen	"	"	"	7,	"	57	i	"
3. Ida Fredvik,	"	"	"	7,	"	16	i	"
4. Kåre Byrkjeland,	"	"	"	7,	"	50	i	"
5. Harald Olav Aksnes,	"	"	"	7,	"	3	i	"
6. Framnes Folkehøgskule, Sunnhordl., Hard. og Voss Indremisjonssamskipnad,	"	"	"	7,	"	7	i	"

Saka gjeld: Grensegang etter §88 i jordskiftelova for å få klarlagt, merka og skrive grensene mellom eigedomane på Vikøy-evja under gnr. 7, Vikøy prestegard i Kvam.

.....

År 1990 den 13. september vart det atter sett jordskifterett i sak nr. 13/1985, Vikøy i Kvam.

Rettsformann: Jordskiftedommar Erling Rolland

Jordskiftemeddommarar: 1. Torbjørn H. Mundheim
2. Lars J. Oma

Protokollførar: Rettsformannen

.....

II Grenseskildring - eigedomsgrenser

Grense nr. 1 - mellom gnr. 7, bnr. 3, eigar Harald Olav Aksnes på sørsida og gnr. 7, bnr. 7, eigar Framnes folkehøgskule på nordsida - går ut frå nedsett jordmerke (1) ved sjøen og går i retning 297,3768) 37,34 m til eit umerkt punkt (2) i sjøen i Hestabekken der gnr. 7, bnr 16 støyter til.

Grense nr. 2 - mellom gnr. 7, bnr. 3, eigar Harald Olav Aksnes på austsida og gnr. 7, bnr. 16, eigar Ida Fredvik på vestsida - går ut frå eit umerkt punkt (3) i Hestabekkosen i grensa mellom bnr. 3 og 16 og går i retning 386,8325) 64,77 m til grensepunkt nr. 2 i grense nr. 1.

Grense nr. 3 - mellom gnr. 7, bnr. 16, eigar Ida Fredvik på austsida og gnr. 7, bnr. 50, eigar Kåre Byrkjeland på vestsida - går ut frå tidlegare nedsett jordmerke nr. 335 i målebrevkart av 10.11.1986 utført av Statens vegvesen Hordaland og går i retning 399,8590) 53,40 m til nedsett jordmerke (4) ved sjøen og same retning til og utover i sjøen 69,81 m til eit umerkt punkt (5) i Hestabekken i Vikøyevja.

Grense nr. 4 - mellom gnr. 7, bnr. 7, eigar Framnes folkehøgskule på austsida og gnr. 7, bnr. 16, eigar Ida Fredvik på vestsida - går ut frå grensepunkt nr. 2 i enden av grense nr. 1 og går i retning 386,8325) 4,00 m til grensepunkt nr. 5 i enden av grense nr. 3.

Grense nr. 5 - mellom gnr. 7, bnr. 7, eigar Framnes folkehøgskule på aust- og nordaustsida og gnr. 7, bnr. 50, eigar Kåre Byrkjeland på vest- og sørvestsida - går ut frå grensepunkt nr. 5 i enden av grense nr. 3 og går i retning 386,8325) 39,64 m til nedsett jordmerke (6) på sørsida av veg på fylling i sjøen, herfrå i retning 363,6847) 12,35 m til nedsett jordmerke (7) på nordsida av vegen og same retning utover i sjøen.

Grense nr. 6 - mellom gnr. 7, bnr. 50, eigar Kåre Byrkjeland på austre sida og gnr. 7, bnr. 57, eigar Statens vegvesen Hordaland på vestre sida - går ut frå grensemerke nr. 338 i kartforretning halden 10.11.1986 av Statens vegvesen og går i retning 9,7940) 20,15 m til nå nedsett jordmerke (8) ved sjøen, same retning til og utover sjøen 34,00 m til eit umerkt grensepunkt i sjøen (9).

Grense nr. 7 - mellom gnr. 7, bnr. 1, eigar Kyrkje- og Undervisingsdepartementet på vestsida og gnr. 7, bnr. 50, eigar Kåre Byrkjeland på austsida - går ut frå grensepunkt nr. 9 i enden av grense nr. 6 og går i same retning som grense nr. 6, 9,7940) 67,70 m til nedsett

jordmerke (10) i søre kant av veg på fylling og i same retning over vegfyllinga og vidare utover sjøen så langt gnr. 7 eig.

Grense nr. 8 - mellom gnr. 7, bnr. 1, eigar Kyrkje- og Undervisingsdepartementet på nordvestre sida og gnr. 7, bnr. 57, eigar Statens vegvesen Hordaland på søraustre sida - går ut frå eit punkt (11) som ligg 2,0 m nordaust for (nedanfor) gamal merkestein i grensa mot bnr. 72. Dette punktet - punkt nr. 11 her - er skildra i grensegangssak nr. 1/1960 ved Hardanger jordskifterett - slutta 6. mai 1961. Frå punkt nr. 11 går grensa i retning 72,0673) 31,63 m til grensepunkt nr. 9 i enden av grense nr. 6.

III Bruksrettar til naust og båtplassar.

I samsvar med semje mellom partane er bruksrettar til naust og båtplassar for gnr. 7, bnr. 3, 16, 50 og 57 lagt ut på utsida (nordsida) av den nye vegen over Vikøyevja til Framnes folkehøgskule.

Bruksrettane kviler på gnr. 7, bnr. 1, 50 og delvis på bnr. 7. Gnr. 7, bnr. 7 og gnr. 7, bnr. 1 disponerer eigen grunn på nordvestsida av vegen.

Gnr. 7, bnr. 57, eigar Statens vegvesen Hordaland sin bruksrett til naust og båtplassar grensar i vest til ei grense som tek til i sjøen og går i retning 191,9079) til nedsett grensebolt i stein (12) omlag 3,0 m frå sjøen (flomålet), i sør til ei grense frå grensemerke nr. 12 i retning 98,4553) 15,66 m til nedsett grensebolt i stein (13) og i aust til ei grense som går ut frå grensemerke nr. 13 og går i retning 390,4949) til sjøen og vidare ut i sjøen i same retning. Første og siste retning her peikar mot Kvam kommune sitt trekantpunkt på Skjæret.

Bruksretten kviler på gnr. 7, bnr. 1.

Gnr. 7, bnr. 50, eigar Kåre Byrkjeland sin bruksrett til naust og båtplassar grensar i vest til bnr. 57 sin bruksrett, i sør til ei grense som går ut frå grensemerke nr. 13 og går i retning 96,8827) 36,88 m til eit umerkt punkt (14), i aust til ei grense som går ut frå grensepunkt nr. 14 og går i retning 388,0671) 1,00 m til nedsett grensebolt i stein (15), same retning omlag 3,0 m til flomålet og vidare same retning utover i sjøen.

Bruksretten kviler på gnr. 7, bnr. 7.

Gnr. 7, bnr. 16, eigar Ida Fredvik sin bruksrett til naust og båtplassar grensar i vest til bnr. 50 sin bruksrett, i sør til ei grense som går ut frå grensepunkt nr. 14 og går i retning

87,8242) 10,00 m til eit umerkt punkt (16), i aust til ei grense som går ut frå grensepunkt nr. 16 og går i retning 384,9972) 1,50 m til nedsett grensebolt i stein (17), omlag 3,0 m frå flomålet og same retning til og utover sjøen.

Bruksretten kviler på gnr. 7, bnr. 50 og delvis på bnr. 1.

Gnr. 7, bnr. 3, eigar Harald Olav Aksnes sin bruksrett til naust og båtplassar grensar i vest til bnr. 16 sin bruksrett, i sør til ei grense som går ut frå grensepunkt nr. 16 og går i retning 80,5533) 36,46 m til eit umerkt grensepunkt (18), i aust til ei grense som går ut frå grensepunkt nr. 18 og går i retning 371,5987) 2,00 m til nedsett grensebolt (19) i stein ved sjøen og same retning til og utover i sjøen.

Bnr. 3 sin bruksrett til naust og båtplassar kviler på gnr. 7, bnr. 7 og 50.
Det skal vera rett til å fylla opp utover i sjøen så langt at plassen vert høveleg til naust med brygge. I samsvar med partane sine ønskje har jordskifteretten fastsett at utfylling i sjøen ikkje skal gå lenger enn 15,0 m frå dei søre grensene for bruksrettane.

Som grensemerke er nytta godkjende, prefabrikerte grensemerke. Grensemerka er teikna inn på kart i målestokk 1:1000 og som vert lagt ved saka. Koordinatverdiane for grensemerka er førde på kartet.

Grensemerka er målte inn med teodolitt og elektronisk avstandsmålar og koordinatbestemte. Retningar og avstandar er rekna ut på grunnlag av koordinatane.

Retningane er i høve til sant nord (nord på kartet), og sirkelen er delt i 400), der 400) eller 0) er nord, 100) er aust, 200) er sør og 300) er vest.

IV Ymse avgjerder.

Den tinglyste utskrifta av saka skal liggja hjå eigaren av gnr. 7, bnr. 3 til sams bruk for interesserte.

.....

VI Forkynning.

Forkynning skjer ved at utskrift av rettsboka vert sendt partnae i rek. brev.

VII Avslutting av saka.

Saka vart avslutta ved opplesing av rettsboka for dette møtet for medlemmene i retten.

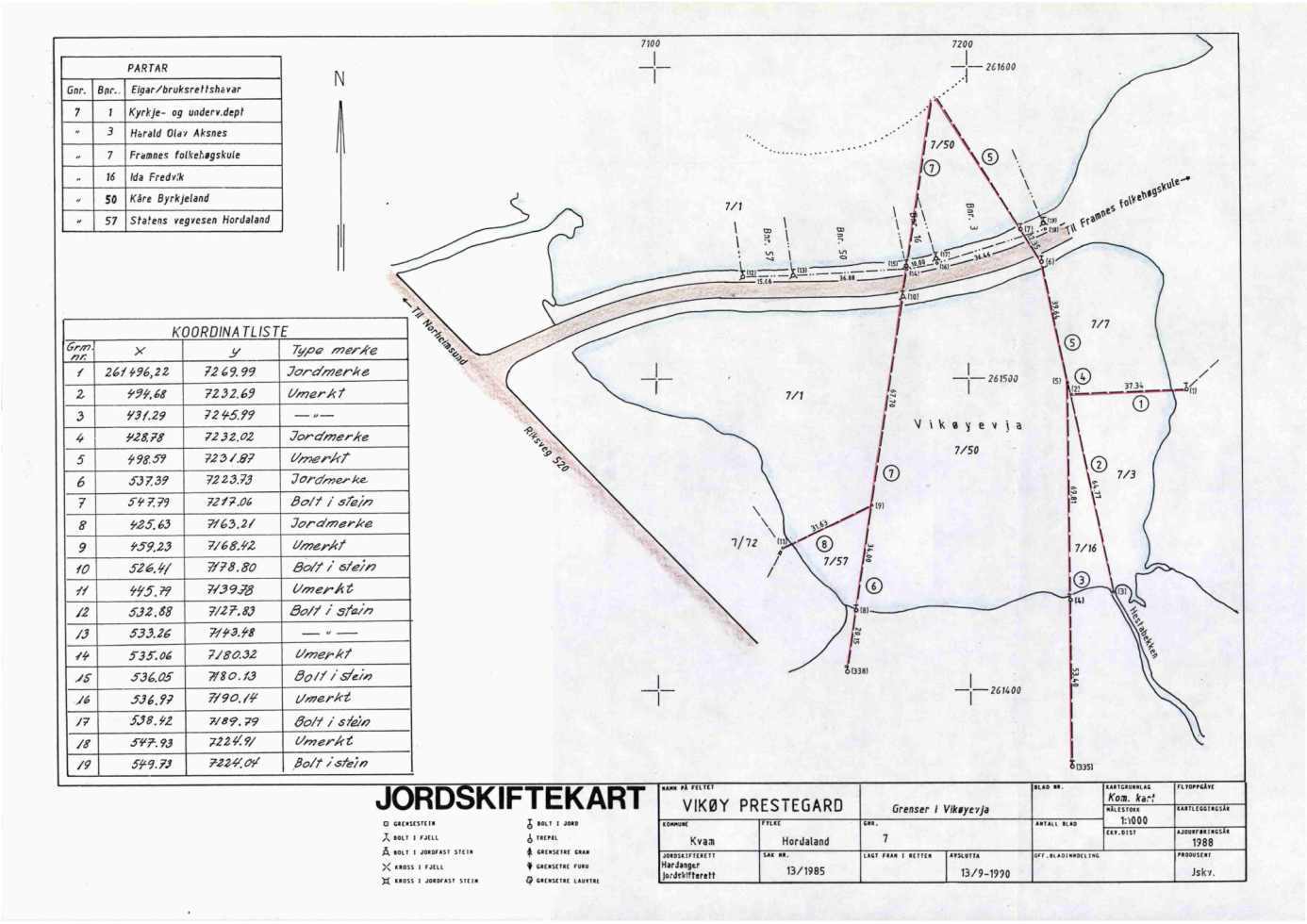
Jordskiftemeddommarane hadde ikkje nokon merknader til det protokollerte.

Retten heva
Vikøy den 13. sept. 1990

Erling Rolland (s)

Torbjørn H. Mundheim (s) Lars J. Oma (s)

Rett utskrift: Erling Rolland


PARTAR
Gnr. | Bnr. | Eigar/bruksrettshavar
7 | 1 | Kyrkje- og underv.dept
" | 3 | Harald Olav Aksnes
" | 7 | Framnes folkehøgskule
" | 16 | Ida Fredvik
" | 50 | Kåre Byrkjeland
" | 57 | Statens vegvesen Hordaland
N
KOORDINATLISTE
Grm. nr. | X | Y | Type merke
1 | 261496,22 | 7269.99 | Jordmerke
2 | 494,68 | 7232.69 | Umerkt
3 | 431.29 | 7245.99 | — " —
4 | 428.78 | 7232.02 | Jordmerke
5 | 498.59 | 7231.87 | Umerkt
6 | 537.39 | 7223.73 | Jordmerke
7 | 547.79 | 7217.06 | Bolt i stein
8 | 425.63 | 7163.21 | Jordmerke
9 | 459.23 | 7168.42 | Umerkt
10 | 526.41 | 7178.80 | Bolt i stein
11 | 445.79 | 7139.78 | Umerkt
12 | 532.88 | 7127.83 | Bolt i stein
13 | 533.26 | 7143.48 | — " —
14 | 535.06 | 7180.32 | Umerkt
15 | 536.05 | 7180.13 | Bolt i stein
16 | 536.97 | 7190.14 | Umerkt
17 | 538.42 | 7189.79 | Bolt i stein
18 | 547.93 | 7224.91 | Umerkt
19 | 549.73 | 7224.04 | Bolt i stein
7100
7200
261600
261500
261400
7/1
7/50
7/7
7/3
7/16
7/72
7/57
Bnr. 57
Bnr. 50
Bnr. 16
Bnr. 3
Til Framnes Folkehøgskule
Til Norheimsund
Riksveg 520
Vikøyevja
Vikøyevja
JORDSKIFTEKART
GRENSESTEIN
BOLT I FJELL
BOLT I JORDFAST STEIN
KROSS I FJELL
KROSS I JORDFAST STEIN
BOLT I JORD
TREPEL
GRENSETRE GRAN
GRENSETRE FURU
GRENSETRE LAUVTRE
NAMN PÅ FELTET
VIKØY PRESTEGARD
Grenser i Vikøyevja
BLAD NR.
KARTGRUNNLAG
Kom. kart
FLYFOTOÅR
KOMMUNE
Kvam
FYLKE
Hordaland
GNR.
7
ANTALL BLAD
MÅLESTOKK
1:1000
KARTLEGGINGSÅR
EKV.DIST
AJOURFØRINGSÅR
1988
JORDSKIFTERETT
Hardanger Jordskifterett
SAK NR.
13/1985
LAGT FRAM I RETTEN
AVSLUTTA
13/9-1990
OFF.BLADINNDELING
PRODUSENT
Jskv.

HARDANGER JORDSKIFTERETT C/O:

NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT
Litleåsvegen 49, 5090 Nyborg
Telefon: 05 19 32 88*
Telefax: 05 19 37 87
Postgiro: 0805 4256400

Hjelpedok. Dagb. nr. 3255/19 93
Hardanger sorenskrivarembete

Sorenskrivaren i Hardanger,
5774 Lofthus

MOTTATT
23.08.1993
HARDANGER SORENSKRIVAREMBETE

Dykkar ref. | Vår ref. 1208/93 | Dato 20. august 1993

SAK TIL TINGLYSING

Vedlagt følgjer utdrag av rettsbok for Hardanger jordskifterett vedkomande sak nr. 13/1985, Vikøy Prestegard, gnr. 7 i Kvam, slutta den 13. sept. 1990, for tinglysing på
gnr. 7, bnr. 1, 3, 7, 16, 50 og 57 i Kvam.

Ein ber om at tinglyst original vert returnert med adresse til Nord- og Midhordland jordskifterett.

Erling Rolland.
Erling Rolland
jordskiftedommar

Vedlegg

Jnr. 2908/66
ark. 774-15
BL/RH

Dagb. nr. 1197 / 1966 D. 3b.
Hardanger sorenskrivarembete

STATENS VEGVESEN
HORDALAND VEGKONTOR

Vanføreheimen "Skoglund"
v/ herr Brigt Vaage,
Framnes,

NORHEIMSUND

Søknad om å legga langs, over eller i offentleg veg vass-, kloakk- og anna leidning eller renne, varerampar, murar o.l. jfr. veglova § 32.

Underskrivne: Vestlanske Vanførelag
som er eigar av eigedomen Skoglund
gnr. 7 bnr. 41 og 50 Kvam kommune
søker med dette om løyve til å legga over/under/langs eller nærare[1]) offentleg veg enn 3 meter frå vegkant ved riksveg/fylkesveg[1]) nr. 551, Norheimsund-Dysvik
slik innretning: vass- og kloakkleidning
etter vedlagte skisse.

For samtykke etter søknaden vedtar eg for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen desse

VILKÅR:

1. Arbeidet vil bli utført etter tilvising av vegvesenet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen blir forsvarleg avsperra og utstyrt med lykter og varselskilt etter vegvesenet sine føresegner.

2. Vegen vil bli satt i stand slik vegvesenet krev det. Ved graving gjennom veg må grunneigaren vøla gravingsstaden så lenge til han er lika god som vegbanen elles. Vegvesenet kan gjera arbeidet på min kostnad dersom eg ikkje sjølv gjer det i rimeleg tid.

3. Eg fråseier meg rett på skadebot dersom vedlikehald, utviding eller utbetring av vegen gjer skade på innretninga mi.

4. Eg seier meg ansvarleg for all skade som arbeidet mitt eller innretninga mi måtte valde på vegen eller for tredjemann.
   Før graving tek til pliktar eg sjølv å venda meg til telegrafstyraren på staden eller til elektrisitetsverk, vassverk e. l. for å hindra at moglege leidningar eller kablar i vegområdet vert skadd ved gravinga.

5. Eg vedtar å gjera dei endringar, om mogleg ta leidningane, rennene m. v. vekk, dersom det blir kravt av vegvesenet, då løyvet frå vegvesenet berre gjeld mellombels.

[1]) Stryk det som ikkje høver.

6. Eg samtykker i at vilkåra blir tinglyste på min kostnad som hefte på eigedomen min.

7. (Moglege tilleggsvilkår).

Norheimsund den, 25. juni 1966

Brigt Våge
Som eigar

Til vitring:

Underskrevne vitnar at Brigt Våge sjølv har skreve under i mit påsyn. Han er p.t. formann i styret for Skoglund og er over 21 år.

Alf Fosse
advokat

Sendast til:

De får med dette løyve til å gjera det arbeidet De søker om og på dei vilkåra som De har skrive under på.

Løyvet gjeld frå idag. Arbeidet må vera utført innan 1 - eitt - år. Løyvet fell elles bort.

Vegsjefen i Hordaland, Bergen, den.....

Vert sendt oppsynsmann:

Vi ber dykk se etter at vilkåra vert etterfølgde.

Vi gjer serskilt merksam på at arbeidsstaden som nemnt må kontrollerast før det vert gitt løyve til å setja arbeidet igang.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/1065/48
Attesteringstidspunkt 2026-04-30 14:06

Dagb. nr. 1065 / 1960
Hardanger sorenskrivarembete

Skjema nr. 66 a.
Statens vegvesen.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Vestlandske vanførelag eier av eiendommen Skoglund gnr. 7 bnr. 41 ~~gx.~~ i Kvam herad herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennom riksveg nr. 520 vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet seinere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Vikøy, Norheimsund den 24. september 1953

Vestlandske Vanførelag
Arne K. Eide
formann.

For Vestlandske Vanførelag
Hans Sandvoll (~~sign.~~)
formann i styret for
Arbeidsheimen.

~~Rett avskrift:~~

Aksel [illegible]

Lensmannen i Kvam
ØYSTESE

24.9.53

3 000. 8-51. Standard Boktrykkeri.

Vegsjefen i Hordaland fylke. Bergen den 14. august 1953.

2415/53.
RK/KM.

~~Herr~~ Vestlandske Vanförelag,

Norheimsund.

Etter Deres søknad av 8. august 1953 gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning

gjennom riksveg nr. 520

ved Framnes i Kvam

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Kloakkledningen legges gjennom vegen minst 80 cm dypt.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

Lensmannen i Kvam

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Sendes herr vegtilsynsmannen i Kvam gjennom oppsynsmann Stensvand. for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Vedlagte skisse bes sendt tilbake hertil sammen med den tinglyste erklæring.

Olav A.B. Torpp.

R. Kjölstad.

Stempelmerke
Kr. 120.-

Dagb. nr. 683 / 1946.
Hardanger skrivardøme

G å v e - s k ö y t e.

Underskrevne Elseberg Aksnes segjer frå at eg har gjeve til Vestlanske vannförelag min eigedom Skoglund gnr.7 bnr. 41 og den luten av min eigedom Fredvik gnr.7 bnr.16 som på skyldskifte halde 18.oktober 1946 fekk bruksnamnet Skoglund arbeidsheim og ei skyld av lo öre, båe bruka er i Kvam herad.

I samsvar med dette overdreg og sköyter eg nemnde eigedomar med påstående bygg til Vestlanske vanförelag.

Gjerdeplikta rundt dei gjevne eigedomar og alle andre pliktar som knyter seg til dei gjevne eigedomar fell på gåvemotakaren.

Vestlanske vanförelag har ikkje rett til å selja noko av eigedomane og det kann ikkje takast utlegg i dei og heller ikkje kann dei dragast inn i noko konkursbu,men dei skal nyttast heilt til heim for vanföre på Vestlandet.

Den brunn som Elseberg Aksnes har med vassleidningar til sitt bustadhus er ikkje med i gåva. Vestlanske vanförelag skal ha rett til å laga seg brunn på Elseberg Aksnes sin eigedom og leggja leidningar frå denne i lukka gröft ~~frå brunnen~~.Brunnen skal vera lukka slik at den ikkje er farleg for folk og fe og soleis lagd at den ikkje skader Elseberg Aksnes sin brunn og vassleiding.

Intil Vestlanske vanförelag overtek eigedomen og nyttar den til direkte bruk for vanföre fell alle innkomor av denne til Elseberg Aksnes.

Gåva her ein verdi av kr. 12 000.-

Viköy den 14. november 1946.

Elseberg Aksnes

Underskrevne var tilstade og såg at Elseberg Aksnes skreiv under dette sköyte. Ho er over 21 år.

Alf Fosse
o.r.sakf.

Dagb. nr. 1181 / 1938.
Hardanger skrivardame

Stempelm. kr. 2,50.

S k ø y t e.

Underteikna, Elseberg Aksnes, sel hermed ei byggjetomt av eigedomen "Fredvik", gnr. 7 bnr. 16 i Kvam herad til Odd Sjurson Sørheim og kona Gunhild.

Prisen på tomten er kr. 200,- tvo hundre krunor - som er betalt. I salet medfylgjer vegrett ned til hovudvegen etter Fredviks eigen bruksveg. Denne vegen må tomte-eigaren sjølv halda i brukbar stand. Han skal også ha rett til å laga seg vassbrunn, men godt yverbygd so han er utan fåre for folk ~~xixxx~~ og fe, og leggja ned vassrøyrer slik at det ikkje skader Fredviks eigen brunn og vassleiding. Han pliktar ogso halda godt gjerde kringum sin eigedom. Vert denne tomten med påståande hus, av ein eller annan grunn, seld til andre enn livsarvingar skal Fredviks eigar hava fyrsterett til kjøp av eigedomen - etter semja eller lovleg takst og skyn og ikkje til nokon konkurrerande pris korkje med bankar eller andre.

I salet medfylgjer ingen annan rett enn dei som her er nemnde. Kjøparen ber alle utlegg ved sal og kjøp soleis og til skyldskifte, skøyte og tinglysing.

Fredvik den 26. oktober 1938.

Elseberg Aksnes
(seljar)

Odd S. Sørheim.
(kjøpar)

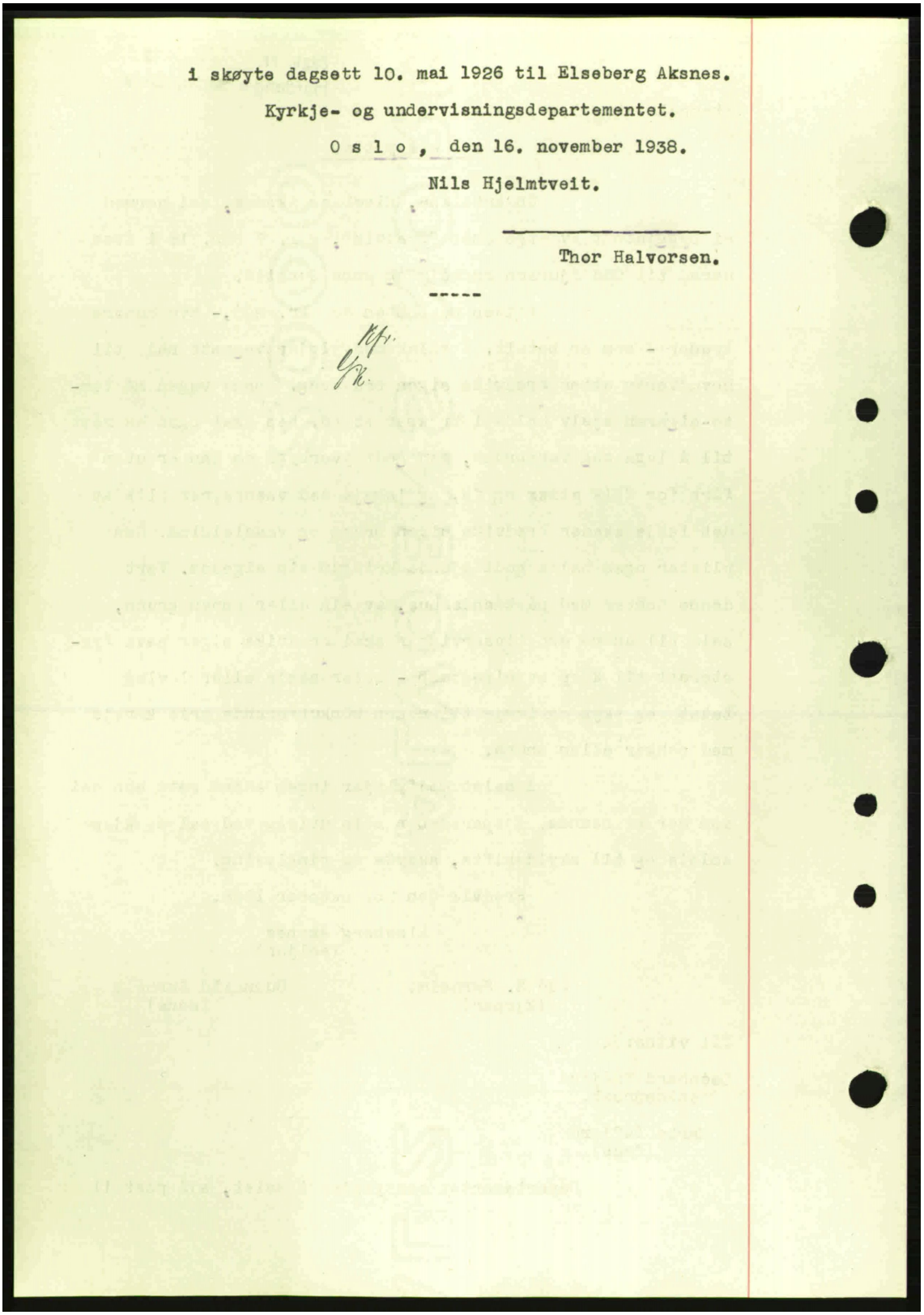
Gunnhild Sørheim
(kona)

Til vitne:

Leonhard Tafjord
soknepresst.

Marta Tafjord
(frua).

Departementet samtykkjer i salet, sjå post 11



i skøyte dagsett 10. mai 1926 til Elseberg Aksnes.

Kyrkje- og undervisningsdepartementet.

O s l o , den 16. november 1938.

Nils Hjelmtveit.

Thor Halvorsen.

Nr. 860 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
5—46.

Dagb. nr. 682 / 1946
Hardanger skriverdome

Til innhefting i panteboki.

Skyldskifte.

Fre dag den 18. oktober 1946 heldt me underskrivne, som lensmannen hev nemnt opp, skyldskifte på garden Fredrik
g.nr. 7. b.nr. 16 med skyld mark 0.33 i Kvam
herad. Skyldskifte er kravt av Elseberg Aksnes.
som hev grunnboksheimel til den eigedomen skyldskiftet gjeld[1]).

Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene hev gjeve skynsmannslovnad, så nær som[2]) Olav L. Aksnes og Olav Tveit

Ved tenesta møtte[3]) eigaren Elseberg Aksnes og for Vestlandske varmforelag advokat Alf Fosse.

Mennene valde til formann Olav Tveit.

Den fråskilde lut m av garden hev desse grensone :[4])

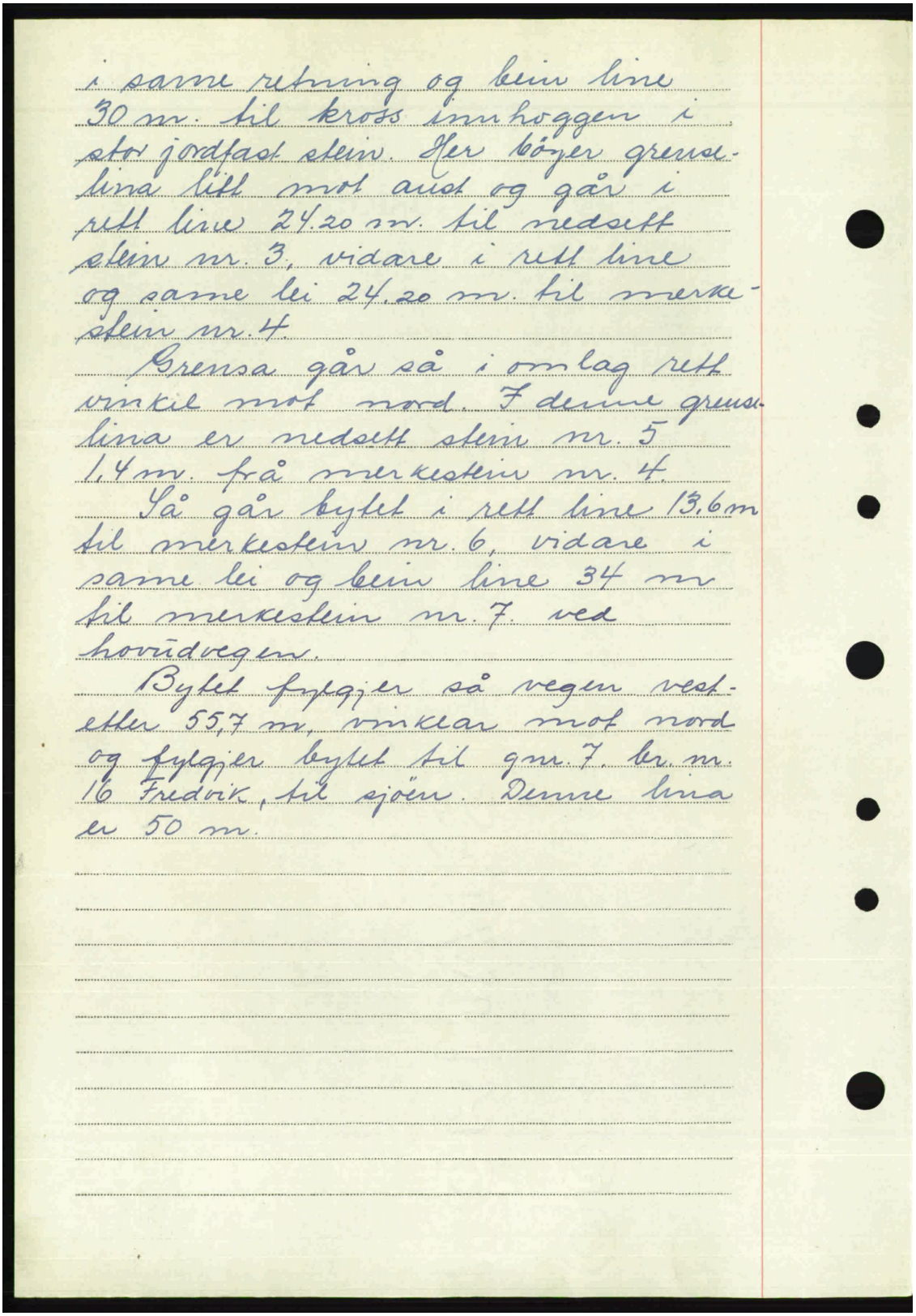
Mot nordvest har den utskilde eigedomen same grense med eigedomen Vågen. 1 m. frå denne grenselina 42,5 m. opp frå fløtmålet er nedsett merkestein nr. 1. Herifrå går bytet mot sør-sør-aust i rett line 46,5 m. til merkestein nr. 2, og vidare

[1]) Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta anten hev grunnboks-heimel eller hev dom for at han eig den luten av eigedomen som han vil ha fråskilt (§ 1 i skyld-delingslovi).

[2]) Hev nokon av mennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 fra ⅛ 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta vert haldi, og utsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi teneste som skynsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»

[3]) Dersom nokon av grannane eller av dei partane skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opp-lysa om det er prova at dei hev fenge varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslovi).

[4]) Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslovi. Grensone mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp, der-som eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå par-tane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei sett i skyld (§ 7 i lovi), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den eigedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lovi).



i same retning og beir line 30 m. til kross inn hoggen i stor jordfast stein. Her böyer grense-lina litt mot aust og går i rett line 24.20 m. til nedsett stein nr. 3, vidare i rett line og same lei 24.20 m. til merke-stein nr. 4.

Grensa går så i omlag rett vinkle mot nord. I denne grense-lina er nedsett stein nr. 5 1,4 m. frå merkestein nr. 4.

Så går bylet i rett line 13,6 m til merkestein nr. 6, vidare i same lei og beir line 34 m til merkestein nr. 7. ved hovūdvegen.

Bylet fylgjer så vegen vest-etter 55,7 m, vinklar mot nord og fylgjer bylet til gnr. 7. br. nr. 16 Fredvik, til sjöen. Denne lina er 50 m.

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert bytt? .....

2. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? .....

3. Er det jordbruk med fjellvidd — med det er og meint fjell-vatn, elvar og bekkjer — med i den eigedomen som vert bytt? .....

4. Fær kvart jordbruk, som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? .....

Vert det svara ja på spursmål 1 og nei på spursmål 2, eller ja på spursmål 3 og nei på spursmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spursmåli som no kjem:

5. Hev heradsstyret samtykt i skyldskiftet? .....

6. Eller held skyldskiftemennene det for greidt at den frå-skilde luten er etla til å dyrkast eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre dilike føremål? .....

7. Eller vert eigedomen bytt etter § 14 i lov om odels- og åsætesretten frå 26. juni 1821? .....

Me vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. ~~Likevel hev me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarki på den måten, at~~ .....

.....

.....

~~me di me hev funne vidare utbyting gagnlaus.~~[1])

b) At kvart bruk hev fenge so laglegt skap for verning og nytting som det er høve til.

Skyldi på den fråskilde luten vart sett til 0,10 skm.

.....

Attverande skyld på hovudbølet er 0.23 skm.

Den fråskilde luten fekk bruksnamnet[2]) .....

Skoglund arbeidsheim.

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber:[3])

Vestlandske vanføreslag

.....

.....

---

[1]) Det som ikkje høver, stryk ein.
[2]) Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til slektsnamn, utan namnet høyrer til dei som er heller vanlege (sm. lov frå 9/2 1923 nr. 2, § 21).
[3]) Dersom det ikkje er opplyst eller nokon part segjer, at det er gjort avtale om kven som skal bera kostnaden med skyldskiftet skal mennene her taka inn avgjerd om korleis partane skal byta kost-naden seg-imellom.

Partane fekk opplysing om at dersom dei er misnøgde med den skyldi som her er sett eller med det markeskil som er fastslege, kan dei anka skyldskiftet til overskjøn, men at ankeutsegn då lyt vera komi til sorenskrivaren innan tri månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar, at me hev gjort tenesta etter beste skyn og overtyding og etter den skynsmanns-lovnad me hev gjeve.

Me hev fastsett, at advokat Alf Fosse. skal syta for å få flidd (sendt) skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Olav Tveit. O. L. Nilsmus Sjurd Røyrvik

Godteke til tinglysing 19

Tinglyst på .....

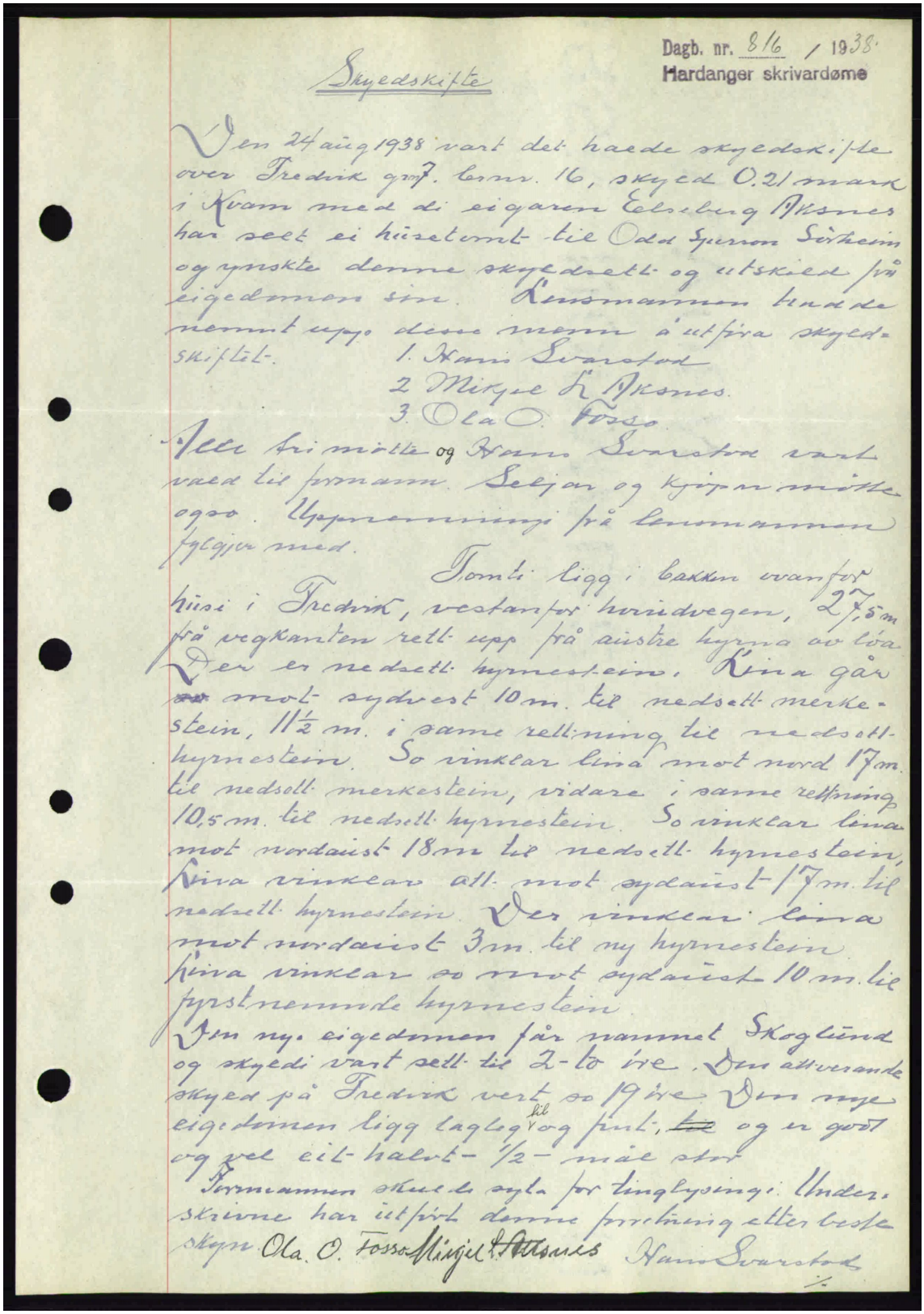
De fråskilde lut hev fenge g.nr. 7 b.nr. 50

.....

.....

For tinglysingi kr. .....

Ff. Reisa



Dagb. nr. 816 / 1938.
Hardanger skrivardøme

Skyedskifte

Den 24 aug 1938 vart det halde skyedskifte over Fredrik gnr. 7. bnr. 16, skyld 0.21 mark i Kvam med di eigaren Edelburg Øksnes har selt ei hustomt til Odd Sjurson Sørheim og ynskte denne skyedsett og utskiled frå eigedomen sin. Lensmannen hadde nemnt upp desse menn å utføra skyedskiftet.

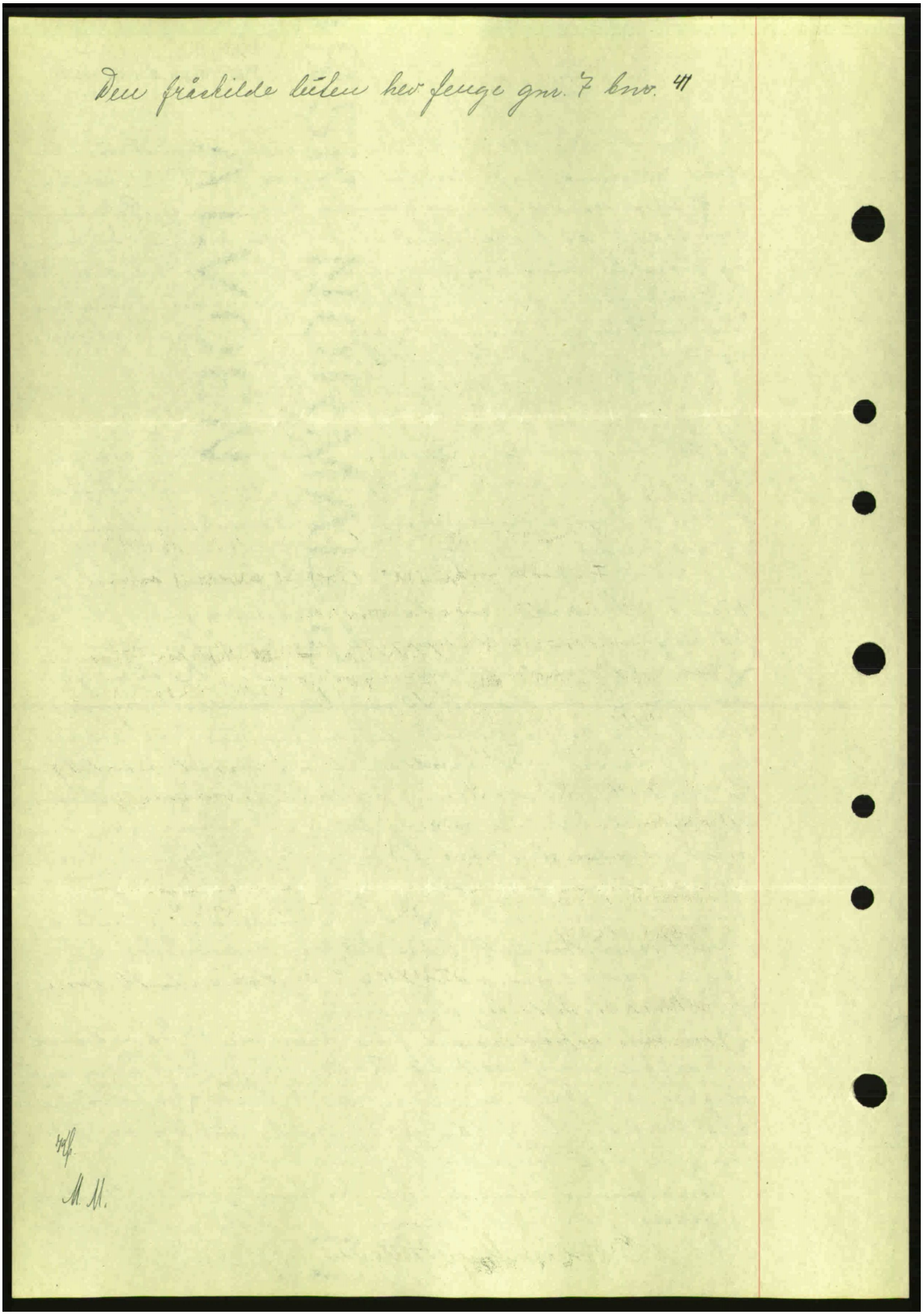
1. Hans Svarstad
2. Mikjel K. Øksnes.
3. Ola O. Fosso.

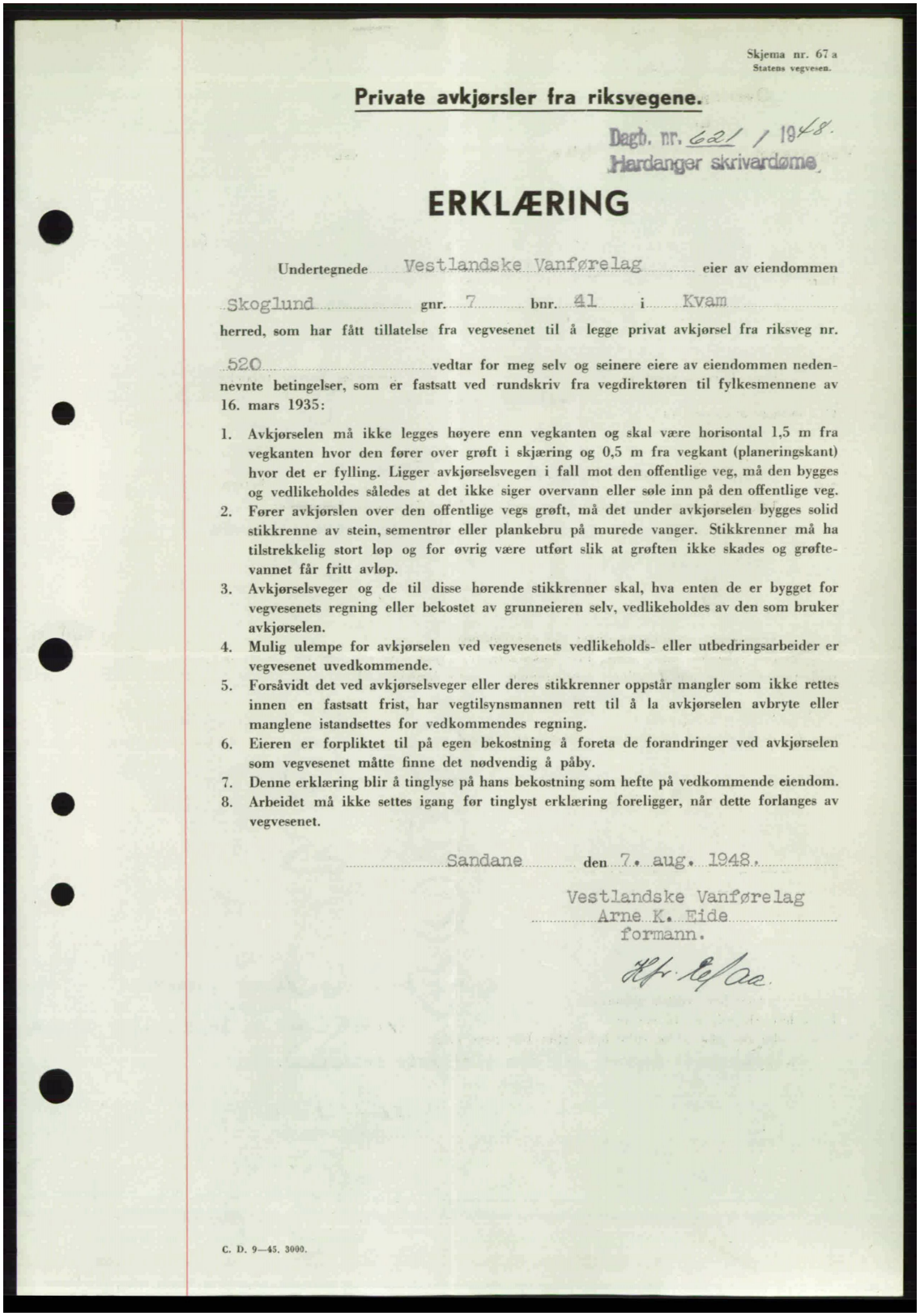
Alle tri møtte og Hans Svarstad vart vaed til formann. Seljar og kjøpar møtte ogso. Ugjerningsmenn på lensmannen fylgjer med.

Tomti ligg i bakken vanfor hussi i Fredrik, vestanfor hovudvegen, 2½ m frå vegkanten rett upp frå austre hyrna av hova. Der er nedsett hymestein. Lina går mot sydvest 10 m. til nedsett merkestein, 11½ m. i same rettning til nedsett hymestein. So vinklar lina mot nord 17 m. til nedsett merkestein, vidare i same rettning 10,5 m. til nedsett hymestein. So vinklar lina mot nordaust 18 m til nedsett hymestein, lina vinklar att. mot sydaust 17 m. til nedsett hymestein. Der vinklar lina mot nordaust 3 m. til ny hymestein. Lina vinklar so mot sydaust 10 m. til fyrstnemnde hymestein.

Den nye eigedomen får namnet Skogliund og skyldi vart sett til 2-to øre. Den attverande skyld på Fredrik vert so 19 øre. Den nye eigedomen ligg laglig til og fint, ~~er~~ og er godt og vel eit halvt- ½ - mål stor.

Formannen skulde syta for tinglysing. Underskrivne har utført denne forretning etter beste skyn. Ola O. Fosso Mikjel K. Øksnes Hans Svarstad


Dem fråskilde lieten her Jenge gnr. 7 bnr. 41
M. M.



Skjema nr. 67 a
Statens vegvesen.

Private avkjørsler fra riksvegene.

Dagb. nr. 621 / 1948.
Hardanger skrivardøme

ERKLÆRING

Undertegnede Vestlandske Vanførelag eier av eiendommen Skoglund gnr. 7 bnr. 41 i Kvam herred, som har fått tillatelse fra vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. 520 vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte betingelser, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten hvor den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) hvor det er fylling. Ligger avkjørselsvegen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes således at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveger og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygget for vegvesenets regning eller bekostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørselsveger eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegtilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsettes for vedkommendes regning.
6. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer ved avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på hans bekostning som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette forlanges av vegvesenet.

Sandane den 7. aug. 1948.

Vestlandske Vanførelag
Arne K. Eide
formann.

C. D. 9—45. 3000.

Overingeniøren
for
Vegvesenet i Hordaland fylke.

Bergen den 16. juni 1948

1621/48 RK/TG

Herr xxx Vestlandske vanførelag v/Hans Sandvoll,
Norheimsund.

Etter Deres søknad av 5. mai 1948 meddeles herved tillatelse til å anlegge avkjørsel fra riksveg nr. 500

ved Skoglund,grnr.7 brnr.41 i Kvam herred.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

Den øvre veggrøft føres fra B fram til stikkrenne ved A (Se skissen)

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes igang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til lensmannen i Kvam som for deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Sendes herr vegtilsynsmannen i Kvam gjennom oppsynsmann Stensvand for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte betingelser blir nøye fulgt. Søknaden med vedlegg følger og bes tilbakesendt sammen med den tinglyste erklæring.

Sven Waage.

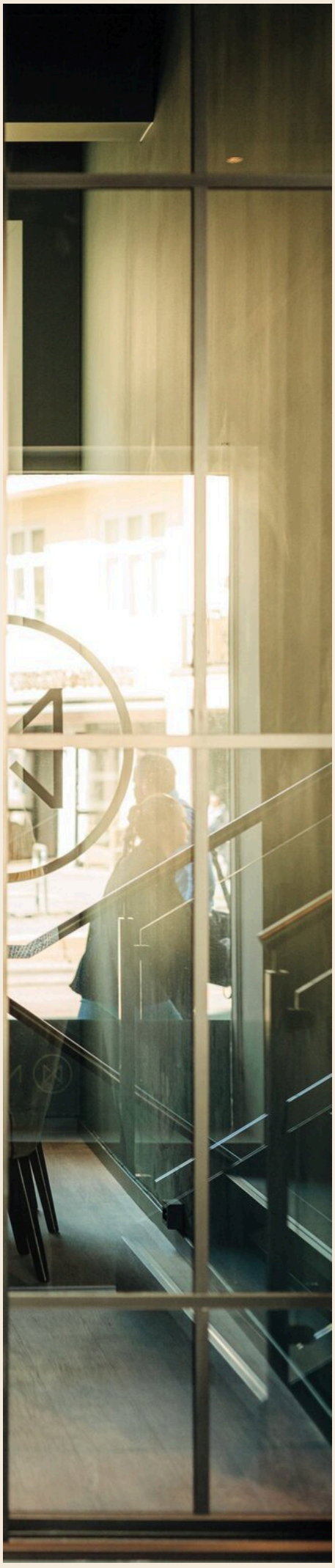
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien gjør at vi selger alt fra fjordnære eiendommer i Øystese og Odda til høyfjellsboliger på Kvamskogen og Hardangervidda.

Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og profilering mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss til det trygge valget for både kjøpere og selgere i Hardanger og Voss-regionen.

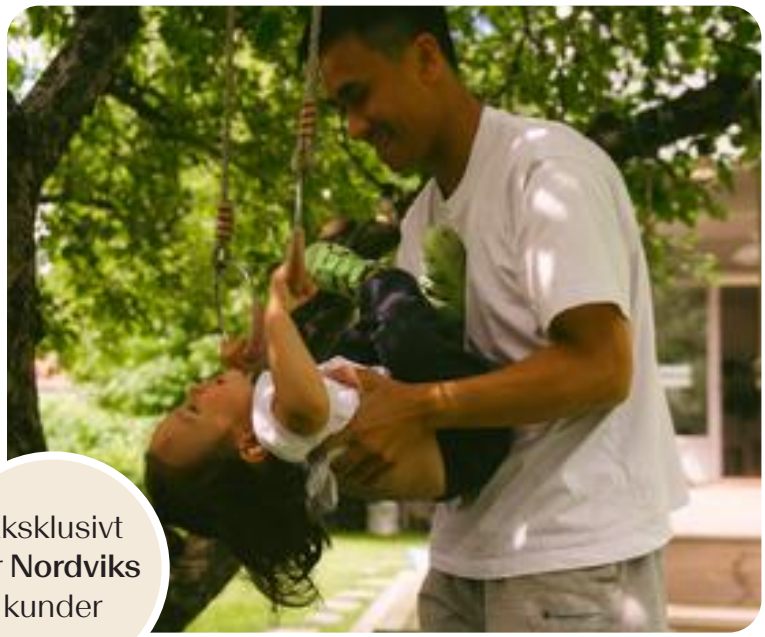


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0063/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vikøyvegen 345 5600 NORHEIMSUND
Matrikkel: Gnr 7, bnr 41 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 50 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 82 (ideell andel 1/1) / Gnr 7, bnr 83 (ideell andel

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Solheim Aarsand
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Hardanger
k.aarsand@nordvikbolig.no
988 20 428



Tarjei Bjørgum
Medhjelper
Nordvik Hardanger
t.bjorgum@nordvikbolig.no
977 54 059

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: