

Bergtun 19

3 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bergtun 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
59	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende leilighet fra 2019
midt i Øystese sentrum | Flott utsikt og
gode solforhold | Parkering og
heisadkomst!

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 880,-
Totalpris	4 613 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 520,-
BRA-i	82 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2019
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

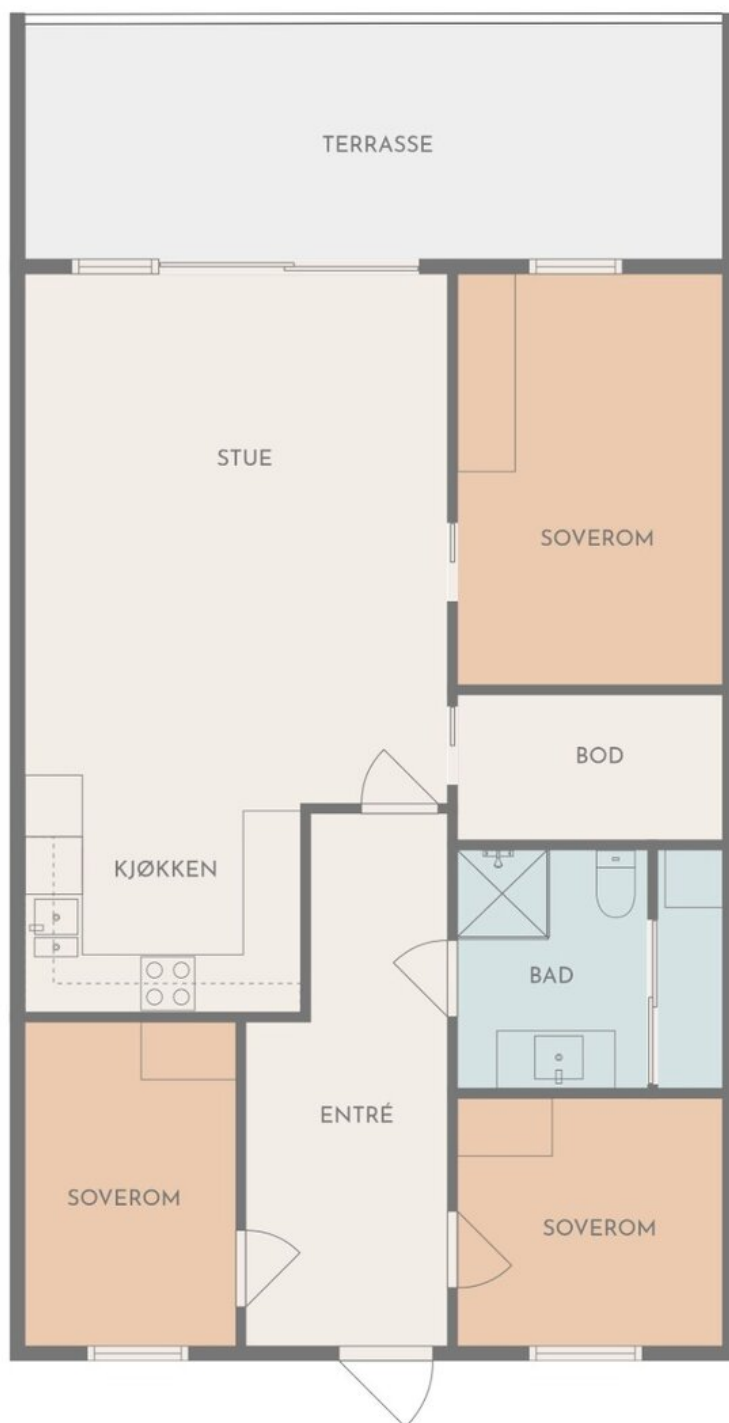
Nordvik Hardanger v/Torstein Mæland har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Sjoaskår!

Leiligheten har en solrik og sentral beliggenhet, med kort gangavstand til Øystese sentrum. Her finner du et bredt utvalg av butikker, badestrand, Hardangerbadet, bowling og mye mer.

Bygget i 2019, er leiligheten moderne og fleksibel, og passer godt for både unge og eldre. Den egner seg ypperlig som både fritidsbolig og helårsbolig. Leiligheten har egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, med heisadkomst.

Høydepunkter:

- Moderne standard, innflytningsklar
- Egen balkong med gode solforhold
- Skjermet for innsyn
- 3 soverom (to angitt som "Disp." på tegningene)
- Vannbåren varme
- Parkering i lukket garasje
- Sentralt beliggende
- Heisadkomst
- Innvendig og utvendig bod



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0022/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergtun 19, 5610 ØYSTESE
Gnr 45, bnr 4, snr 11 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Terje Skårev/Rakel Skåre Larsen
Bjørge Skåres dødsbo v/Rakel Skåre Larsen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

113 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 613 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 626 880,- (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
2019

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré 10,3 m², soverom 11,4 m², soverom 7,1 m² (byggemeldt som disp), bad 6,8 m², stue/kjøkken 29,3 m², soverom 7,7 m² (byggemeldt som disp), teknisk rom/bod 4,1 m²
BRA-e: 5 kvm. Bod 5,0 m²
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 17 kvm.

Parkering
Parkering for en bil i felles garasje. Gjesteparkering på felles tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og ytterdører: Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har veranda.

Kommentar:

For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldige punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Gulv mot grunn:

Denne delen av boligen/leiligheten har ikke gulv mot grunn og er derfor ikke ytterligere kommentert eller kontrollert i denne rapporten.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er for liten høydeforskjell mellom terrassedekket og terskel ved ytterdør (anbefalt minimum 5 cm). Dette øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen under døren, med fare for fukt- og råteskader. På bakgrunn av dette bør høydeforskjellen økes eller det etableres tilfredsstillende tiltak som hindrer vanninntrenging.

Deet mangler avstand mellom dørlist på skyvedør og terrassedekket, som fører til fuktopptak i trevirket og større risiko for råteskader.

Det er registrert rennemerker, saltutslag og dryppende vann fra betongdekke over verandaen. Dette skyldes

trolig utettheter i membran/fuktsikring i overgang terrassedekke/ yttervegg. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen, og det må påregnes ytterligere undersøkelser utover mandatet for denne rapporten. Det bør avklares om sameiet står ansvarlig for utbedring av forholdet.

Konsekvens/tiltak: På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Overflater

Det er en del slitasje og skader på vegger, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav. Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. Etasje - Bad 6,8 m² - Overflater Gulv

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. Etasje - Bad 6,8 m² - Sluk, membran og tettesjikt
Sluket og overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt under avtrekksvarmepumpen var lite tilgjengelig på befaringsdagen. Installasjonen er ikke mulig å flytte på, og det anbefales undersøkelse når forholdene ligger til rette for det.

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring) av malt betongvegg i våtsone ved opplegg for vaskemaskin. Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. Etasje - Bad 6,8 m² - Sanitærutstyr og innredning

Det er gjenstående arbeid, gjelder manglende fuge mellom servant og vegg. Dette bør ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. Etasje - Stue/kjøkken 29,3 m² - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har flere skader og bærer preg av bruksslitasje. Vedlikehold og eventuelle utbedringer vil være opp til ny eier å vurdere, da dette vurderes som estetiske forhold.

Konsekvens/tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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 leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn

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

Ifølge tilstandsrapport består oppvarming i boligen av avtrekksvarmepumpe med vannbåren varme i gulv og viftekonvektor. Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 520,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold av fellesareal, felles forsikring, strøm på fellesarealer, brøyting, trappevask, renovasjon og avsetting til fremtidig vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 14 847,-pr. 2026

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 980 200,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 920 800,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og TV må tegnes med eget abonnement.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sjoaskår, orgnr. 923320423

Forretningsfører

Kjell K Aalvik

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 24 360,- pr. 20.03.2026

Vedtekter

Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Selv om styret i sameie vedtok forbud mot dyrehold, kan styre la bruker av seksjonen ha dyr om gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Husdyrhold er tillatt om man har med seg husdyr inn i kjøpet, reetablerin av husdyrhold er ikke tillatt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 690 kvm (Eiertomt)

Felles opparbeidet tomt med asfaltert uteområde, felles parkering og lekeplass/fellesområde. Tomtens arealer er inntegnet med grønne tomtegrenser på digitale kart, dette indikerer tomtegrenser med "middels - høy nøyaktighet".

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Enkel adkomst via offentlig og privat vei, det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Øystese sentrum med flott utsikt. Gangavstand "til alt".

Øystese er en perle for den som er glad i flotte naturområder og hverdagsidyll. Hardangerfjorden er kjent for sine flotte naturområder hvor samspillet mellom fjord og fjell preger det flotte naturlandskapet. Det er ikke uten grunn at Hardanger er en attraktiv destinasjon for den som jakter på rike opplevelser i den norske naturen.

Øystese har mye å by på både vinter, vår, sommer og høst. Sjusete Skisenter ligger kun 15 minutter unna, til Kvamskogen med sine alpinanlegg og flotte langrennsløyper er det 25-minutter å kjøre. Kvamskogen er et eldorado for den som er glad i snø og vintersport. Norheimsund ligger i underkant av 10 minutter unna med ytterligere service- og tjenestetilbud. Fitjadalen er et perfekt område for korte og lange turer, med badevann og mulighet for fiske.

Tunet Butikksenter ligger midt i sentrum. Her har du blant annet Coop ekstra, Byggmix, Huus bokhandel, og en hyggelige café som serverer hjemmelaget mat i trivelige lokaler.

Hardangersenter ligger like ved Tunet, og innehar butikker som Kiwi, MX-sport, skobutikk, Bunadsbua, bowling og restaurant.

I tillegg har Øystese Kunsthuset Kabuso, idrettshall, barne og ungdomskole og flere barnehager. I Hardangerbadet er det bade- og svømmeanlegg, visningssenter for laks samt helsepark med blant annet legesenter, apotek, fysioterapi og tannlege. Vegg i vegg er også Hardangerfjord hotel. Familivennlig sandstrand like nedenfor hotellet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.11.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

To av soverommene er på godkjente byggetegninger tegnet inn som "disp". Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har vannmåler. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan for Sjoaskår regulert til boligbebyggelse.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål 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:

4622/45/4/11:
17.09.2019 - Dokumentnr: 1083890 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5/99

Dokumentet viser til seksjoneringstegning og søknad om seksjonering.

01.01.2020 - Dokumentnr: 384812 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1238 Gnr:45 Bnr:4 Snr:11

Eiendommen har tidligere hatt annet kommunenummer. Dette har ingen betydning for eiendommens rettigheter eller heftelser.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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 kontaklinformasjon, 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.

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 avvike 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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar (Alle inkludert) kr. 2 500,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. - Faktureres kunden dirkete kr. 6 250,-

Utlegg tilstandsrapport ca. - Faktureres kunden dirkete kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 050,- 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 25. mars 2026

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket

Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Egedomsmeikling AS
Org. nr.: 927 380 307

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).

Bergtun 19

Nabolaget Øystese sentrum/Torpe - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Øystese skule (1-7 kl.)
259 elever, 15 klasser

4 min ⚡
0.4 km

Kvam ungdomsskule (8-10 kl.)
263 elever, 18 klasser

11 min ⚡
0.9 km

Kvam vgs. avd Øystese
252 elever, 13 klasser

11 min ⚡
0.9 km

Kvam vgs. avd Norheimsund
200 elever, 16 klasser

11 min 🚗
8.8 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Øystese

4 min ⚡

🚗 Recharge Esso Øystese

13 min ⚡

Offentlig transport

🚏 Øystese
Linje 925

3 min ⚡
0.3 km

🚏 Bergen Flesland

1 t 23 min 🚗

Barnehager

Sjødnaugan barnehage (1-5 år...
69 barn

9 min ⚡
0.7 km

Bjørketeigen barnehage (1-5 år...
73 barn

4 min 🚗
1.9 km

Sandven Fus barnehage (1-5 år)
86 barn

9 min 🚗
6.6 km

Dagligvare

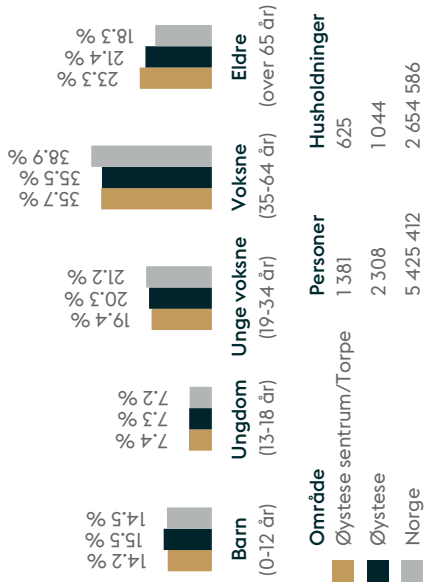
Kiwi Øystese

5 min ⚡

Coop Extra Øystese

5 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Øystese barneskule	6 min ⚡
⚽ Øystese idrettsplass	9 min ⚡
🏊 Hardangerbadet	5 min ⚡

«Barnevernlig område med fantastisk utsikt og naturen rett utenfor døren! Norges fineste!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 9/100



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 2026



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bergtun 19 , 5610 ØYSTESE
-  KVAM kommune
-  gnr. 45, bnr. 4, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 22.03.2026

Oppdragsnr.: 22210-1441

Eiendomsverdi ref nr: RJ6864

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



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.

Hardingtakst AS

Hardingtakst vart etablert i 2004 og har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden.

Våre takstmenn har bakgrunn som tømrarmesterar med utdanning frå Teknisk fagskule og Norges Eiendomsakademi (NEAK), og har lang erfaring frå både taksering, byggelånskontroll og oppfølging av byggeprosjekt.

Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

Me leverar:

- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggt teknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarleg, eller sjå www.hardingtakst.no for meir informasjon.



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard

andreas@hardingtakst.no

970 45 050



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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

BELIGGENHET:

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Øystese med flott utsikt og gode solforhold. Det er gangavstand til alle servicetilbud i sentrum.

Øystese er et naturskjønt tettsted ved Hardangerfjorden i Kvam kommune, omkranset av fjell, fjord og frukthager. Området har variert bebyggelse med hovedvekt på helårsboliger, i tillegg til noe fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Øystese har barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt dagligvarebutikk, kafé, hotell og helse- og kulturtilbud. Hardangerbadet og kulturhuset Kabuso gir gode aktivitetsmuligheter, og nærområdet byr på fjordliv, badestrand, idrettsanlegg og turstier.

Fitjadalen og Sjusete gir tilgang til langrenn og fjellturer, mens Kvamskogen tilbyr alpint og preparerte skiløyper. Øystese ligger ca. 7-8 minutter fra Norheimsund, 1 time fra Voss og 1 time og 20 minutter fra Bergen med bil.

TOMT:

Tomten har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur og beplantning.

SAMEIE:

Eiendommen er bebygget med et boligbygg med flere leiligheter, oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av fasadeplater / bordkledning. Yttertak er tekket med papp/pvc-duk elr. tilsvarende, med tilhørende beslag. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Det er også et fint opparbeidet fellesareal.

LEILIGHETSBEKRIVELSE:

Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholder entre, to soverom, bad, teknisk rom, stue/kjøkken. Leiligheten har veranda/balkong med adgang fra stue/kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en egen eksternt bod utenfor inngangsdøra i samme plan. Det medfølger også en parkeringsplass i felles garasje. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

OPPVARMING:

Oppvarming i boligen består av avtrekksvarmepumpe med vannbåren varme i gulv og viftekonvektor.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av balansert ventilasjonsanlegg.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Det er ikke foretatt vesentlige utskiftinger utover normalt vedlikehold siden boligen ble bygget.

HØYDEPUNKTER:

- Sentral beliggenhet
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Uten innsyn / skjermet beliggenhet
- Gangavstand til servicetilbud
- Gode rekreasjonsmuligheter i nærområde
- Opparbeidet tomt
- Bolig med alle hovedfunksjoner på ett plan
- Innflyttingsklar bolig
- Lettstelt bolig
- Garasje
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- To soverom
- God oppbevaring / lagringsplass
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- God energiklasse

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

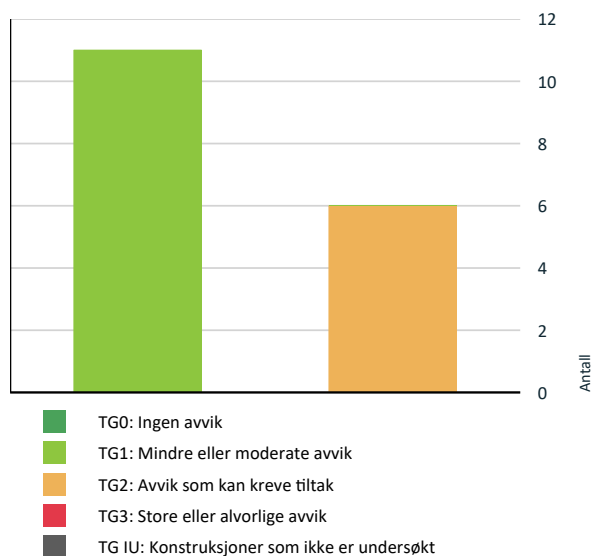
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:

Opplysninger om årstall, utskiftninger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelsesplikt:

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:

Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggsteneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:

I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Dødsbo:

En gjør oppmerksom på at rapporten er utarbeidet for et dødsbo. Det er derfor gitt begrenset informasjon og opplysninger om eiendommen og boligen, og det kan være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

702 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,8 m ² > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,8 m ² > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,8 m ² > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken 29,3 m ² > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Årstill oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.



Bilde viser eksempel på vindu med ok tilstand på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda.

Kommentar:

For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for liten høydeforskjell mellom terrassedekket og terskel ved ytterdør (anbefalt minimum 5 cm). Dette øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen under døren, med fare for fukt- og råteskader. På bakgrunn av dette bør høydeforskjellen økes eller det etableres tilfredsstillende tiltak som hindrer vanninntrenging.

Deet mangler avstand mellom dørlist på skyvedør og terrassedekket, som fører til fuktopptak i trevirket og større risiko for råteskader.

Det er registrert rennemerker, saltutslag og dryppende vann fra betongdekke over verandaen. Dette skyldes trolig utettheter i membran/fuktsikring i overgang terrassedekke/ yttervegg. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen, og det må påregnes ytterligere undersøkelser utover mandatet for denne rapporten. Det bør avklares om sameiet står ansvarlig for utbedring av forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å foreta utbedringer som et forebyggende tiltak for fallulykker. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser lekkasje dekke over veranda.

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende avstand mellom dørlist og terrassedekket, dørterskel.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er en del av et boligsameie/borettslag, og oppdraget er begrenset til denne seksjonen/andelen. Vurderingen omfatter innvendige forhold i leiligheten samt utvendige bygningsdeler med direkte tilknytning til denne, som vinduer, ytterdør og terrasse.

Bygningsdeler som ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde er derfor ikke tilstandsvurdert, herunder blant annet yttervegger, takkonstruksjon og takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, og øvrige fellesareal.

Kommentar:

Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler, og dette anbefales å få utarbeidet.

Kommentar:

For større bygg med flere boenheter stilles det krav til brannteknisk dokumentasjon; slik dokumentasjon er ikke mottatt og er heller ikke kontrollert nærmere.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har en normal/god standard.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del slitasje og skader på vegger, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser eksempel på skade/bruksmerker i boenheten.



Bilde viser eksempel på skade/bruksmerker i boenheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Gulv mot grunn:

Denne delen av boligen/leiligheten har ikke gulv mot grunn og er derfor ikke ytterligere kommentert eller kontrollert i denne rapporten.

Tilstandsrapport



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere eventuelle skjevheter i gulvet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller andre relevante forhold.

Fullmakt/dødsbo:

Det gjøres oppmerksom på at dette oppdraget er utført på vegne av fullmaktshaver eller dødsbo. Oppdragsgiver eller tilstedeværende har derfor ikke nødvendigvis detaljert kjennskap med den risikoen det medfører. Det kan derfor være opplysninger som det ikke er spesifikt opplyst om.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 6,8 M²

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:

Rommet er innredet med veggghengt toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Alder:

Rommet er fra byggeår.

Levetid:

Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

3. ETASJE > BAD 6,8 M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

3. ETASJE > BAD 6,8 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Merk:

Fallforhold og sluk under varmpumpen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser kontrollmåling av fallforholdene på gulvet. Det er ca 1,8 cm høydeforskjell mellom slukrist og gulv ved døren. Kravet er 2,5 cm høydeforskjell, alternativt en membranoppkant på minst 1,5 cm over gulvet.

3. ETASJE > BAD 6,8 M²

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:

Det kan ikke kontrolleres eller dokumenteres at membran er påført på alle overflater, verken i form av bilder eller annen dokumentasjon.

Merk:

Det var ikke tilstrekkelig tilgang for at sluket under avtrekksvarmpumpe kunne kontrolleres.

Kommentar:

Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket og overgangen mellom sluk/klemring/tettesjikt under avtrekksvarmepumpen var lite tilgjengelig på befaringsdagen. Installasjonen er ikke mulig å flytte på, og det anbefales undersøkelse når forholdene ligger til rette for det.

Ut i fra visuell observasjon er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring) av malt betongvegg i våtsone ved opplegg for vaskemaskin. Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. ETASJE > BAD 6,8 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjenstående arbeid, gjelder manglende fuge mellom servant og vegg. Dette bør ferdigstilles.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

3. ETASJE > BAD 6,8 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

3. ETASJE > BAD 6,8 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

- Vektprosent ble målt til under 8 til 6 % (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.

- Mellom 16-20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.

- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



Bilde viser hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN 29,3 M²

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har flere skader og bærer preg av bruksslitasje. Vedlikehold og eventuelle utbedringer vil være opp til ny eier å vurdere, da dette vurderes som estetiske forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser eksempel på skade. Her på dørfront.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på skader. Her i benkeplate.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN 29,3 M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:

Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:

Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:

Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:

Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.



Bilde viser fordelskap for vannledninger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner montert i avtrekksvarmepumpen.

Vedlikehold:

Det anbefales å skifte filter i ventilasjonsaggregatet årlig, og selve aggregatet bør rengjøres hvert annet år.

Kommentar:

Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe som dekker leilighetens behov for oppvarming, varmtvann og ventilasjon. Anlegget er plassert på bad.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:

Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig service/vedlikehold.

Levetid:

Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer som kvaliteten på utstyret, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er integrert i avtrekksvarmepumpen.
Størrelse: Ca 170 liter.
Årstall/alder: Fra byggeår.

Viktig:

Dersom varmtvannsbereideren er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme, men det finnes ikke en kursfortegnelse som viser hvilke rom som har oppvarming. Det er montert en viftekonvektor i himling i stue/kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på produktet.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

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 forenklete 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

Beskrivelse:

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Samsvarserklæring:

En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:

Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget vurderes ikke med tilstandsgrad i henhold til forskrift til avhendingslova. Vurderingen er basert på en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved denne undersøkelsen, og det bør tas høyde for denne risikoen. Det anbefales en el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Eventuelle forhold av betydning som er observert, er omtalt nedenfor.

Følgende vesentlige forhold ble registrert:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.



Bildet viser sikringsskap for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Andre forhold

Beskrivelse

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Eldre boliger/leiligheter har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

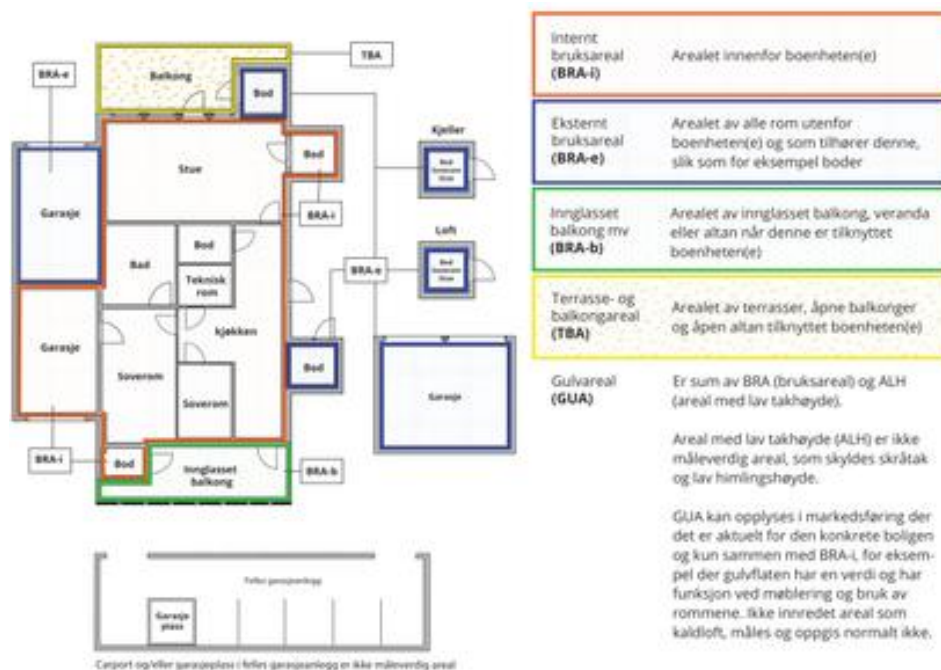
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	82	5		87	17
SUM	82	5			17
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré 10,3 m ² , soverom 11,4 m ² , soverom 7,1 m ² , bad 6,8 m ² , stue/kjøkken 29,3 m ² , soverom 7,7 m ² , teknisk rom 4,1 m ²	Bod 5,0 m ²	

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av romfordelingen er basert på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- 3. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,39 meter i entré.

Tilhørende areal i følge eier/oppleggsgiver eller tilstedeværende:

- Ekstern bod i 3. Etasje.
- En parkeringsplass i felles parkeringsareal. Merket nr. 11.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	45	4		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergtun 19

Hjemmelshaver

Skåre Bjørg, Skåre Terje

Kommentar

Det er ikke fremlagt vedtekter for sameie, det forutsettes at sameie er ansvarlig for utvendig vedlikehold. Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i vedtektene og rettigheter/plikter for seksjonen og sameie.

Eierandel

5 / 99

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsettes at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje:** 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 omsluttete 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.
- Areal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RJ6864>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller 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
11. mars 2026

Oppdragsnummer
37-0022/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Bergtun 19, 5610 ØYSTESE

Meglerfirma

Nordvik Hardanger

Selgere

Terje Skåre, Bjørn Skåre, Arvid H Skåre, Steinar Skåre, Olav Skåre Øyre, Rakel Skåre Larsen, Eirik Skåre

Fullmektige

Rakel Skåre Larsen for Terje Skåre, Bjørn Skåre, Arvid H Skåre, Steinar Skåre, Olav Skåre Øyre, Eirik Skåre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

25. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Ja. Bjørn Skåre

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: Nn

Forsikret i: Sameiet

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført

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

Eventuell kommentar: Ikke utført

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje utført

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje utført

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikkje utført

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

Eventuell kommentar: Ingen endring

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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 endringer 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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 37-0022/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Rakel Skåre Larsen

Dato

2026-03-11

Identifikasjon

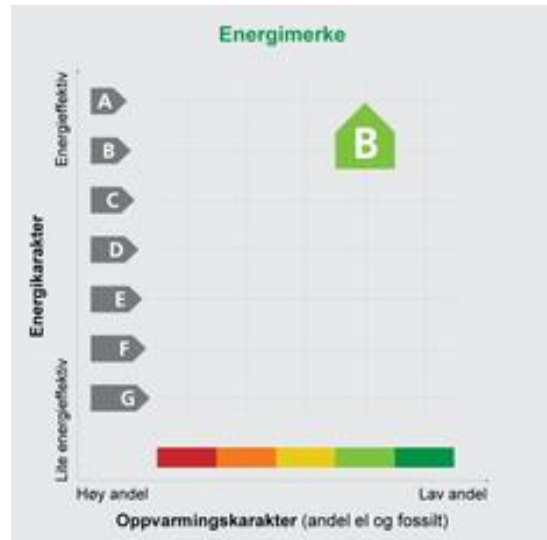


Rakel Skåre Larsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Adresse	Bergtun 19
Postnr	5610
Poststad	ØYSTESE
Leilegheitsnr.	
Gnr.	45
Bnr.	4
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300758557
Bustadnr.	H0205
Merkenr.	A2019-1041110
Dato	22.08.2019



Innmeld av Kvammabygg AS v/ Arne Lunestad

Energiatesten er stadfesta og offisiell.

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A tyder at bustaden er energieffektiv, medan G tyder at bustaden er lite energi-

effektiv. Ein bustad bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.



Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bygningen

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bygningen, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom det energibehovet ein har berekna, og den energibruken som ein måler. Gode energivagnar medverkar til at energibehovet blir redusert. Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivagnar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet til bustaden, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bygningen.

Eksperten har ikkje kome med tips til brukarvagnar

Moglege forbetringar for energistandarden til bygningen

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen, og det beste skjønet til den som har utført energimerkinga, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikkje gjort framlegg om forbetringstiltak

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande

lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden

er ansvarleg for. Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bustadtypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggjeår: 2000

BRA: 1615,0

**Dato for lekkasjetall-
måling:** Ikkje oppgjeven

Type bygg: Eksisterende bygg

**Energireglar
(TEK-standard):** Finst berre for nybygg

Programvare: Attesten er utferda av ekspert basert på opplasting av berekningar som er utførte med programmet
SIMIEN - 6.010

For eit oversyn over bygnings- og berekningsdata, sjå vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under

"Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eiendommen (Vedlegg 1)

Adresse: Bergtun 19
Postnr. og -stad: 5610 ØYSTESE
Leilegheitsnummer:
Bustadnr: H0205
Dato: 22.08.2019 09:14:41
Energimerkenummer: A2019-1041110
Ansvarleg for energiattesten:
Energimerkinga er utført av: Kvammabygg AS v/ Arne Lunestad

Gnr: 45
Bnr: 4
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygn. nr: 300758557

Eining	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Bygg standard	Eksisterende bygg
Type bygg	
TEK Standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	925 m ²
Areal tak	538 m ²
Areal gulv	538 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	335 m ²
Oppvarmet BRA	1615 m ²
Totalt BRA	1615 m ²
Oppvarmet luftvolum	4425 m ³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,03 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	50,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	40 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	57 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,89
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,04
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,96
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,38
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.8.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Kvammabygg AS
Navn person	Arne Lunestad

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	49,1
Ventilasjonsvarme	41,5
Varmtvann	29,8
Vifter	4,1
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	153,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	140834 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,20 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	87464 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,20 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	140834 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	140834 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	140834 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	43,2 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER SJOASKÅR SAMEIGE

PUNKT 1-15 VEDTATT PÅ STIFTINGSMØTE 17. AUGUST 2019

PUNKT 16 VEDTATT PÅ SAMEIGEMØTE (ÅRSMØTE) 12 MARS 2025

VEDTEKTER FOR SJOASKÅR

1. Namn

Sameiga sitt namn er Sjoaskår

2. Kva sameiga omfattar

Sameiga utgjer 17 bustadseksjonar på eigedomen gnr. 45 bnr 4 i Kvam

Den einskilde seksjon utgjer ein hovuddel, og eventuelt ein eller fleire seksjonerte tilleggsdelar. Hovuddelen er eit klart avgrensa og samanhengande bygg på eigedomen.

Eventuelle seksjonerte tilleggsdelar vil omfatta ei bod og parkeringsplass i kjellar for kvar.

Dei delar av eigedomen som ikkje inngår i dei einskilde seksjonane er fellesareal.

3. Rettsleg råderett

Den einskilde sameigar rår som eineeigar over seksjonen og har full rettsleg råderett over sin seksjon, medrekna rett til overdraging, pantsetjing og utleige så langt det ikkje strir mot lov eller vedtektene.

Sameiga sitt styre skal ha skriftleg melding om alle overdragingar og leigeforhold.

Parkeringsplassar på fellesarealet som er sett av til gjesteparkering og handikap-parkering er felles for alle seksjonane, og dei skal ikkje nyttast til fast parkering.

4. Rett til bruk

Den einskilde sameigar har einerett til å bruka sin eigen seksjon og rett til å nytta fellesarealet tilliks med andre sameigarar,
Seksjonane kan berre nyttast i samsvar med føremålet.

Bruken av seksjonane og fellesareal må ikkje på urimeleg eller uturvande måte vera til skade eller ulempe for andre sameigarar.

Alle installasjonar på fellesareal førehandssamtykke frå styret i sameiga.

5. Ordensreglar

Sameigemøtet kan med alminneleg fleirtal fastsetja vanlege ordensreglar.

Sjølv om styret i sameiga vedtek forbod mot dyrehald, kan styret la brukar av seksjonen ha dyr om gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedomen.

6. Vedlikehaldsplikt for den einskilde sameigar

Den einskilde sameigar skal på forsvarleg måte vedlikehalda bustaden og andre rom og areal som høyrer til denne, slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane. Sameigarane skal vedlikehalda slikt som vindaug, innvendig, rør, sikringsskåp, leidningar med tilhøyrsløse, varmekablar, inventar, vassklosett, varmtvassstank og vask, apparat og innvendige flater. Våtrom må nyttast og haldast ved like, slik at ein unngår lekkasjar. Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter plan- og bygningslova med føresegner pliktar sameigaren å syta for naudsynte løyve før tiltaket vert sett i verk. Kopi av ferdigattest skal sendast styret i sameiga.

Den einskilde sameigar har også ansvar for oppstaking og reinsing av innvendige avløpsleidningar både til og frå vasslås/sluk og fram til sameiga si felles hovudleidning. Sameigar skal også ha ansvar for å reinsa eventuelle slukar på sin balkong o.l.

Sameigaren skal halda bustaden fri for innsekt og skadedyr.

Dersom sameigaren oppdagar skade i bustaden, som sameiga er ansvarleg for å utbetra, pliktar sameigaren straks å senda melding til styret i sameiga.

Sameigaren kan bli skadebotansvarleg overfor sameiga og andre sameigarar for tap som følgje av forsømt vedlikehald.

7. Vedlikehaldsplikt for sameiga

Sameiga skal halda bygg og eigedom elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på dei einskilde sameigarane.

Felles rør, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustadane skal sameiga halda ved like. Sameiga har rett til, om det er naudsynt, å føra nye installasjonar gjennom bustaden dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for sameigaren.

Sameiga si vedlikehaldsplikt omfattar utvendig vedlikehald av alle vindaug.

Sameiga si vedlikehaldsplikt omfattar også naudsynt utskifting av vindaug, medrekna naudsynt utskifting av isolerglass, ytterdørar til den einskilde bustad og reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar samt rør eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar med unntak av varmekablar.

Sameigaren skal gje nødvendig tilgang til sin bustad, slik at sameiga ved styret kan få utført si vedlikehaldsplikt, medrekna ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for sameigaren eller annan brukar av bustaden.

Den einskilde sameigar kan krevja skadebot frå sameiga for skader som følgjer av forsømt vedlikehald frå sameiga si side.

8. Felleskostnader

Kostnader med eiegen, som ikkje er knytt opp til ein skilde seksjon, skal delast mellom sameigarane etter sameigebrøken, med mindre særlege grunnar talar for å dela kostnadene etter nytten for den ein skilde seksjon eller etter forbruk.

Til å dekkja felleskostnader skal den ein skilde sameigar forskotsvis kvar månad betala ein å-konto sum til sameiga fastsett av sameigarane på sameigarmøtet eller av sameiga sitt styre.

Å-konto summen skal også omfatta avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald. påkostnader eller andre felles tiltak på eiegen viss sameigarmøte vedtek slik avsetjing.

9. Panterett for sameigarane sine plikter

Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot den ein skilde sameigar som følge av sameigeforholdet, jf. Eigarseksjonslova § 31.

Pantekravet kan ikkje overstiga ein sum for kvar seksjon som svarar til grunnbeløpet i folketrygda på tidspunktet då tvangsdekning vart gjennomført.

10. Hefteform

For felles ansvar pliktar og heftar den ein skilde sameigar i høve til sin sameigebrøk.

11. Pålegg om sal og fråviking – Misleghald

Om sameigaren bryt sine plikter overfor sameiga, utgjør dette misleghald. Som misleghald reknast mellom anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk og brot på ordensreglar.

Om sameigar, trass i åtvaring, vesentleg misleghald sine plikter, kan styret i sameiga påleggja vedkomande å selja seksjonen, jf. Eigarseksjonslova §38.

Åtvaring skal gjerast skriftleg og opplysa om at vesentleg misleghald gjev styret rett til å krevja seksjonen seld.

Om sameigaren si åtferd fører til fare for øydelegging eller vesentleg reduksjon av eiegen sin verdi, eller er sameigaren si åtferd til alvorleg plage eller sjenanse for eiegen sine andre brukarar, kan styret krevja fråviking av seksjonen etter

Tvangsfullbyrdingslova kap. 13

12. Styre og styret sine vedtak

Sameiga skal ha eit styre som skal ha ein styreleiar, to andre medlemmar og ein varamedlem.

Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemmane er to år. Varamedlemmer vert valde for eitt år. Styremedlem og varamedlem kan velgjast på nytt.

Styret skal velgjast av sameigarmøtet. Sameigarmøtet vel styreleiar ved særskilt val. Styret vel nestleiar og kasserar mellom sine medlemmer.

Styret skal syta for vedlikehald og drift av egedomen og elles syta for forvalting av sameiga sine oppdrag i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøte. Det vil seia at styret skal treffa alle vedtak som ikkje lov eller vedtekter er lagt til andre organ.

Styreleiaren skal syta for at styret held møte så ofte som det trengst. Eit styremedlem kan krevja at styret vert kalla saman.

Styret skal føra protokoll om det som vert fohandal i møtet. Protokollen skal signerast av dei medlemmane som møter.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmene er til stades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmetalet likt, har styreleiaren dobbel røyst..

To styremedlemmar i fellesskap representerer sameiga utad og har signaturrett for sameiga.

13. Sameigarmøte

Den øverste styremakta i sameiga er sameigarmøtet.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad. Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst fire sameigarar krev det og samstundes opplyser om kva saker dei ynskjer handsama.

Før ordinært sameigarmøte skal styret varsl sameigarane om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ein ynskjer handsama.

Sameigarmøtet skal innkallast skriftleg av styret med eit varsel som skal vera minst åtte dagar, høgst 20 dagar før møtet. Ekstraordinært sameigarmøte kan om naudsynt kallast inn med kortare varsel, som likevel skal vera minst 3 dagar.

I innkallinga skal dei sakene som skal handsamast vera opplyste. Skal eit framlegg som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst 2/3 fleirtal kunna handsamast, må hovudinnhaldet i saka vera oppgjeve i innkallinga. Saker som ein sameigar ynskjer handsama i eit ordinært sameigarmøte skal nemnast i innkallinga når styret har teke imot krav om dette etter vedtektene

Sameigarmøtet skal utan omsyn til om det er nemd i innkallinga , handsama:

- Styret si årsmelding
- Om styret sin rekneskap frå føregåande kalenderår skal godkjennast.
- Velja styremedlemmar
- Fastsetja eventuelt honorar til styret
- Andre saker som er nemd i innkallinga.

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisormelding skal seinast ei veke før ordinært sameigarmøte sendast ut til alle sameigarane med kjend adresse.

Sameigarmøtet skal leiast av styreleiar med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar, som ikkje treng vera ein sameigar. Møteleiaren syter for at det vert ført protokoll frå sameigarmøtet.

I sameigemøtet har sameigarane stemmerett med ei stenne for kvar seksjon dei eig. Kvar sameigar kan møte ved fullmektig. For kvar seksjon med fleire eigarar kan det berre gjevast ei stemme.

Før årsmelding, rekneskap og val vert handsama, kan ikkje sameigemøtet gjera vedtak i andre saker enn dei som er bestemt i innkallinga.

Med dei unntak som kjem av lov eller vedtektene, skal alle vedtak av sameigemøtet gjerast med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Ved val kan sameigarmøtet på førehand avgjera at den som får flest stemmer skal reknast som vald.

Stemmelikskap vert avgjort ved loddtrekking.

Det blir kravd minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene i sameigarmøte for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller tomt som etter forholda i sameiga går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald.
- Utviding av eksisterande seksjonar
- Sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom.
- Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom, som går utover vanleg forvaltning.
- Samtykke til endring av føremål for ein eller fleire seksjonar frå bustadføremål til anna føremål.
- Samtykke til reseksjonering som nemd i Eigarseksjonslova § 21,2. ledd. 2. pkt.
- Tiltak som har samband med sameigarane sine bu- eller bruksinteresser og som går ut over vanleg forvaltning av vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg sameigaren på meir enn 5% av dei årlege fellesutgiftene.
- Endring av vedtektene.

Vedtak om sal eller bortfeste av delar av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentleg endring av sameiga sin karakter, krev tilslutning frå alle sameigarane.

Følgjande vedtak krev tilslutning frå dei sameigarane det gjeld:

- At eigar av ein bestemt seksjon pliktar å halda deler av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsføresegner som avgrensar den rettslege råderetten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsføresegner om ei anna deling av felleskostnadene enn gjeldande vedtekter bestemmer.

14. Innhabilitet og mindretalsvern

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaming eller vedtaking av nokon spørsmål som medlemen sjølv eller nærstående har ei personleg eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på sameigarmøte om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til sameiga. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter Eigarskapslova § 38 og § 39.

Sameigarmøtet eller styret kan ikkje treffa vedtak som ereigna til å gje visse sameigarar eller andre ein urimeleg fordel som går på kostnad av andre sameigarar.

15. Forholdet til eigarseksjonslova

Så langt ikkje anna kjem fram i desse vedtektene, gjeld reglane i Lov om eigarseksjonar av 1. januar 2018.

16. Sal/kjøp av eigarseksjon

1. Seljar skal syta for å betala sameigekontingent for heile salgs månaden.
2. Seljar og kjøpar må sjølv ordna mulig fordeling av beløpet, basert på dato for sal/kjøp.

Rekvisisjon info forretningsfører - 37-0022/26

Fra: "Torstein Mæland" <t.meland@nordvikbolig.no>

Dato: 19/03/2026 12:42

Til: "Kjell K Aalvik" <kjaalvik@online.no> <kjaalvik@online.no>

Megleropplysninger på Bergtun 19 - gnr. 45, bnr. 4, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Terje Skåre	Porsmyrvegen 342, 5610 Øystese	06.04.1963
Rakel Skåre Larsen iht. fullmakt (Representerer Bjørg Skåres dødsbo)	Breivikstølen 33 H, 5179 Godvik	26.07.1972

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn <i>Kjell Aalvik</i>	Tlf. <i>91178381</i>	E-post. <i>kjaalvik@online.no</i>	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>45</i>	Bnr. <i>4</i>	Snr. <i>11</i>	Kommune <i>4622 Kvam</i>
Sameiets org.nr:	<i>923 320 423</i>		Tomten er ☒ eiet festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? <i>Alv Martin Vangdøl</i>	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.	
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	<i>11</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>Plass tilhører bevisst, plass 11</i>			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr <i>Hå monterer ladegjær sjølv.</i>

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Artel med styref, sjå vedtekter pkt. 5</i>			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	<i>Etter avtale 1/3 styref</i>		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	<i>/</i>				
2	<i>/</i>				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		Ja ☐ Nei ☒	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr <i>482.300,-</i>	Kr <i>24.360,-</i>		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>1.520,-</i>	Er det restanse?	Ja ☐ Nei ☒	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>1. kvar måned</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Trappervask, vedlikehold teknisk utstyr på fellesareal</i>			
Avregnes fellesutg.?	Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	<i>6.900,-</i>	Seksjonens renteutgifter kr:	<i>/</i>		

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	Ja ☐ Nei ☒	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	Ja ☐ Nei ☒	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER			
Skriv her:			

For Kjell K Aalvik

Oystre 20/3-26
Sted, dato

Kjell Aalvik
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post t.meland@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Hardanger Egedomsmeikling AS
Org.nr.: 927 380 307
Grova 10
5600 Norheimsund

Med vennlig hilsen

Torstein Mæland
Eiendomsmegler

Nordvik Hardanger
971 61 617
t.meland@nordvikbolig.no



KVAM HERAD

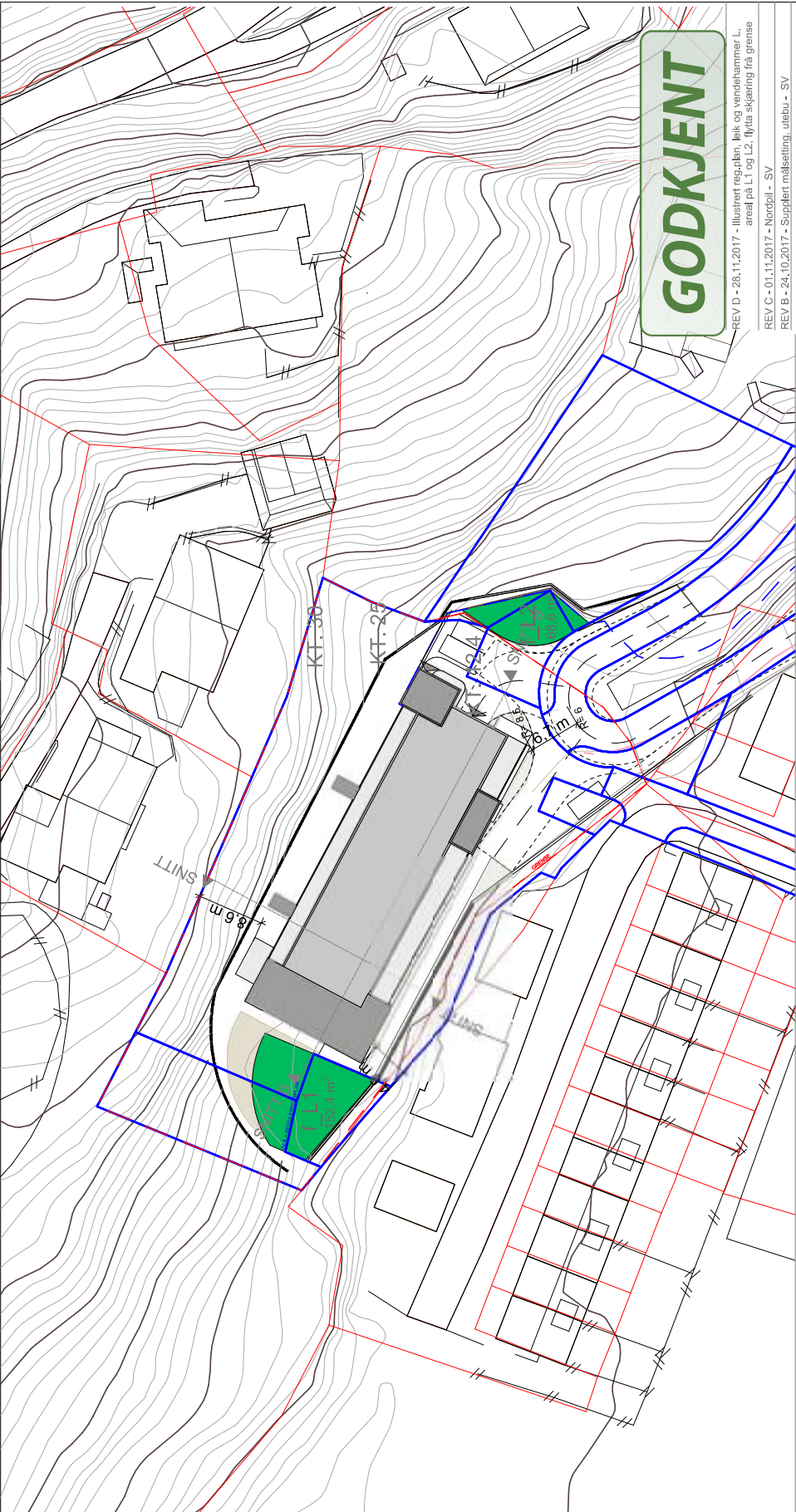
Godkjent ferdigattest

etter plan- og bygningslova 2008 § 21-10; SAK10 §§ 8-1, 8-2

Arkivsak nr: 17/1768 - 40
JournalID: 19/18185

Ansvarleg søker (namn, adresse) H2 Byggeteknikk AS Pb 6134 PT 5892 Bergen		Tiltakshavar(namn, adresse) Bratt AS Sjusetevegen 20E 5610 Øystese	
Ferdigattest er gitt for			
Eigedom/ adresse Bergtun 19		Gnr/ Bnr/ Festemt/ Seksjonsnr 45 / 5 / /	
Tiltak løyve gjeld for			
Tiltak slag Bustadblokk			
Vedtak gjort av Rådmannen delegert	Vedtak dato 01.02.2018	Vedtak nr. 030/18	
Søknadsdato 28.10.2019	Kontrollansvarleg / Kontaktperson Anders Hjartnes i H2 byggeteknikk as		
Sluttrapport for avfallsplan ligg ved søknaden		Set x x	Kommentar
Stadfesting for at FDV dokumentasjon er overgitt byggets eigar		Set x x	Kommentar
Oppdatert situasjonsplan og teikningar som ikkje er søknadspliktig		Set x	Kommentar
Merknader			
- Ferdigattest er gitt med grunnlag i søknad om ferdigattest datert 28.10.2019 og vedlagt gjennomføringsplan, datert 25.10.2019.			
Stadfesting			
Stad Norheimsund	Dato 28.11.2019	Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift. 	

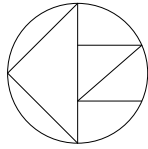
Namn	Postadresse	Postnr	Poststad
Bratt AS	Sjusetevegen 20E	5610	ØYSTESE
Fuglafjell AS	Sandvenvegen 17	5600	NORHEIMSUND
Kvammabygg AS	Sjusetevegen 20e	5610	ØYSTESE

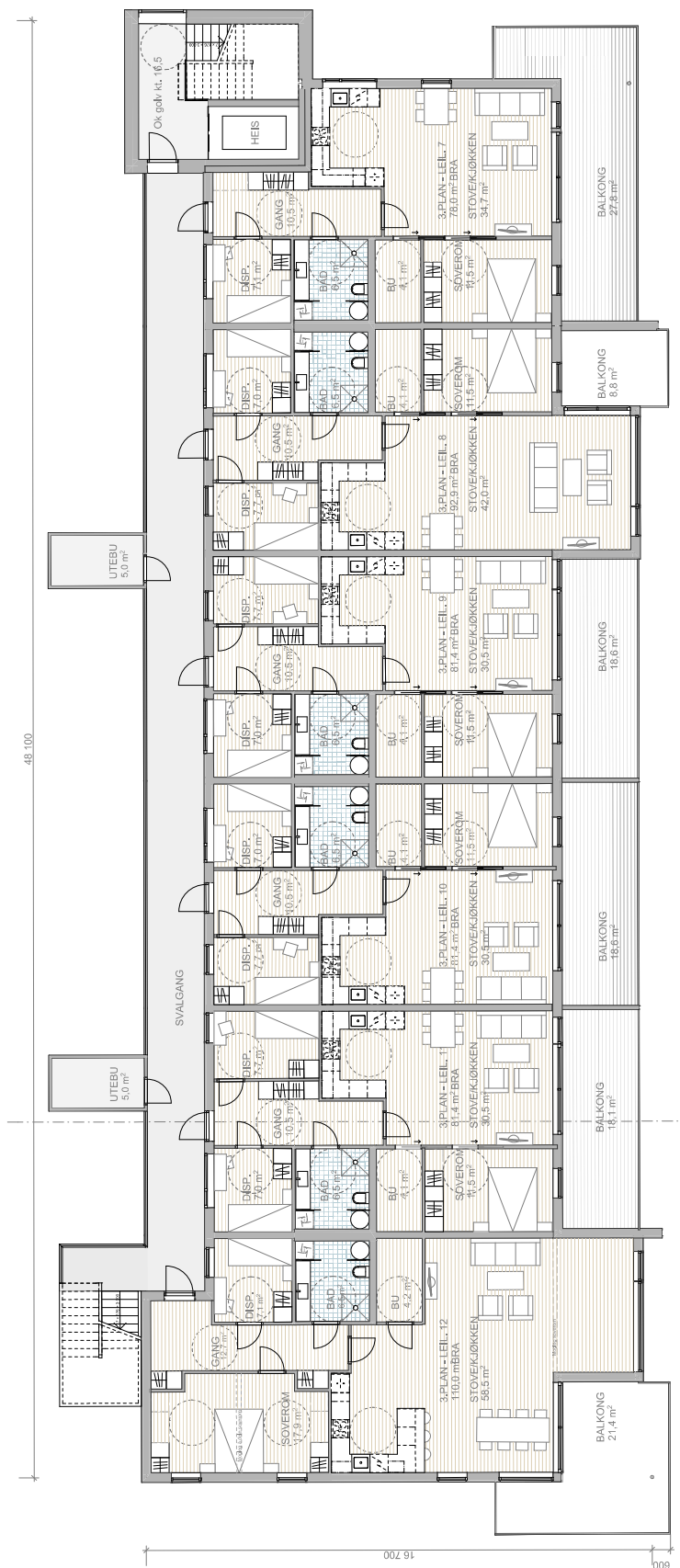


GODKJENT

REV D - 28.11.2017 - Illustrert reg.plan, leik og vendehammer L, areal på L1 og L2, flytta skjæring fra grense
 REV C - 01.11.2017 - Nordpil - SV
 REV B - 24.10.2017 - Supplert målsetting, utebu - SV
 REV A - 11.09.2017 - Heving av bustadblokk og endra innkøyring -SV

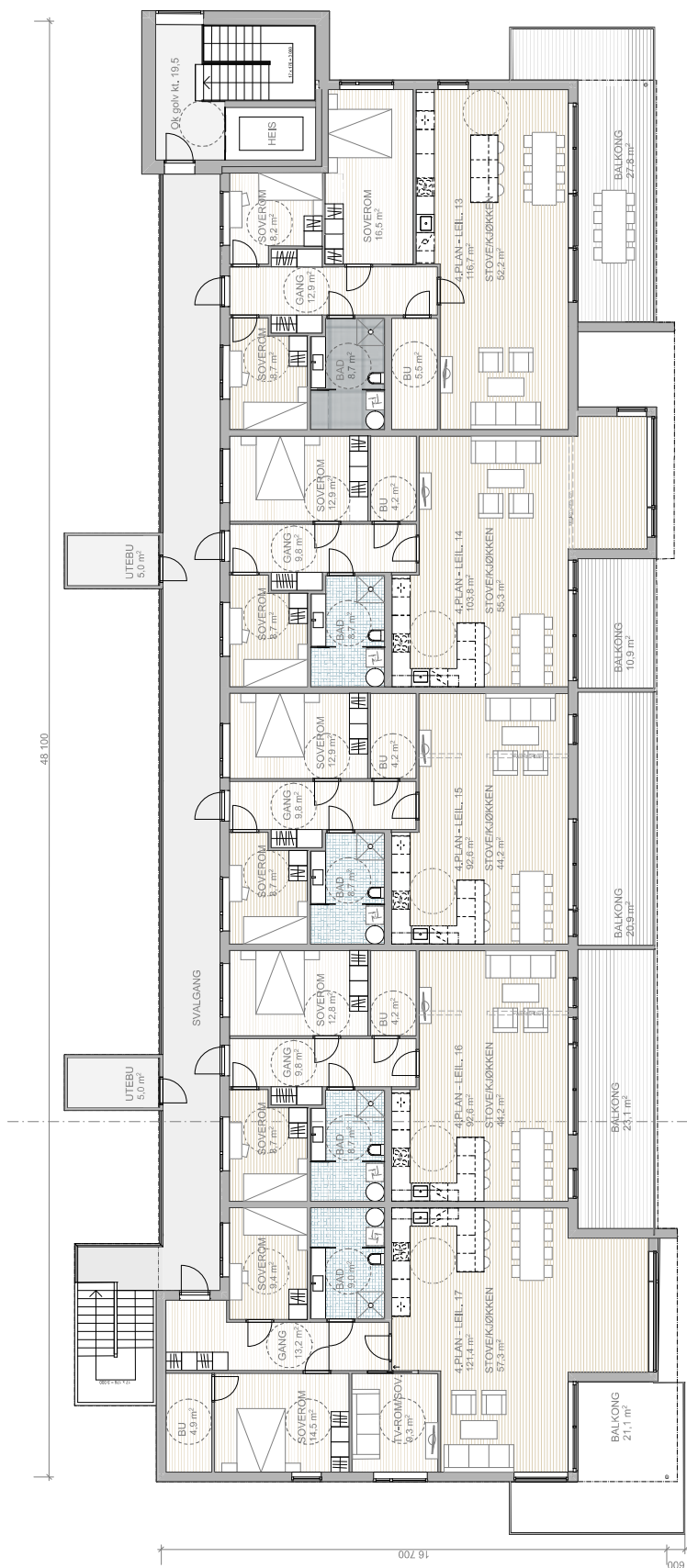
Prosjekt:	BUSTADBLOKK I SJOASKAR	Gr./Rev./Faseang.:	Gnr 45, bnr 4
Tilbakeløper:	BRATT AS		
	Sjusevegen 20 E		
	5610 Øystese		
Prosjektleder:	GJØRAN AS		
	Arbeidsveier 1, 2 og 3		
	© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato:	28.11.2017
Tegning:	Situasjonsplan - Utomhusplan	Måsstokk:	1:500
		Tegningens:	D





GODKJENT

[illegible]



GODKJENT

REV C - 24.10.2017 - Supplert målsetting - SV
REV B - 11.09.2017 - Høving av bustadlukk og endra innkøyring -SV
Rev, A - 23.03.2017 - Inngangsdører 13 - 16 - SV

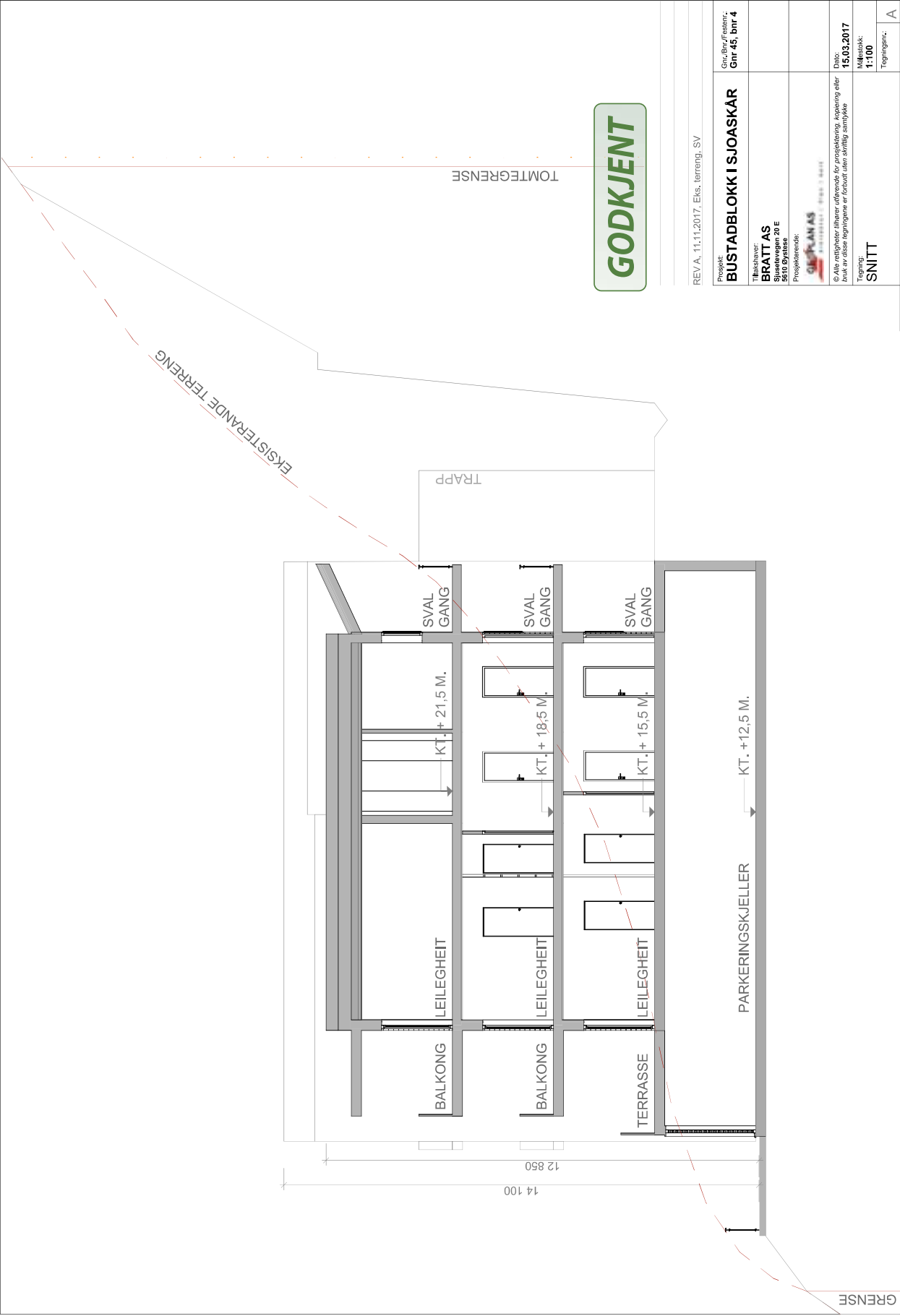
Prosjekt:
BUSTADBLOKK I SJOASKÅR

Tilbehør: BRATT AS Sjøstevgen 20 E 5610 Øystese Distriktskode:		
--	--	--

	© Alle rettigheder tilhører udførende for projektering, kopiering eller brug af disse begreber er forbudt uden skriftlig samtykke	Dato: 15.03.2017
--	---	-------------------------

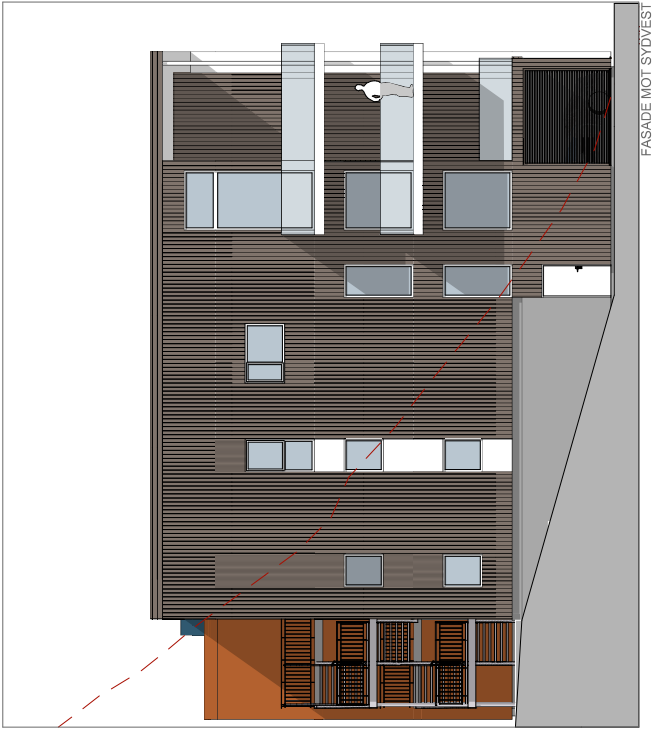
Tegnings-	4. PLAN LEIL. 13 - 17	
	Målestokk: 1:100	
Tegning nr. -		C





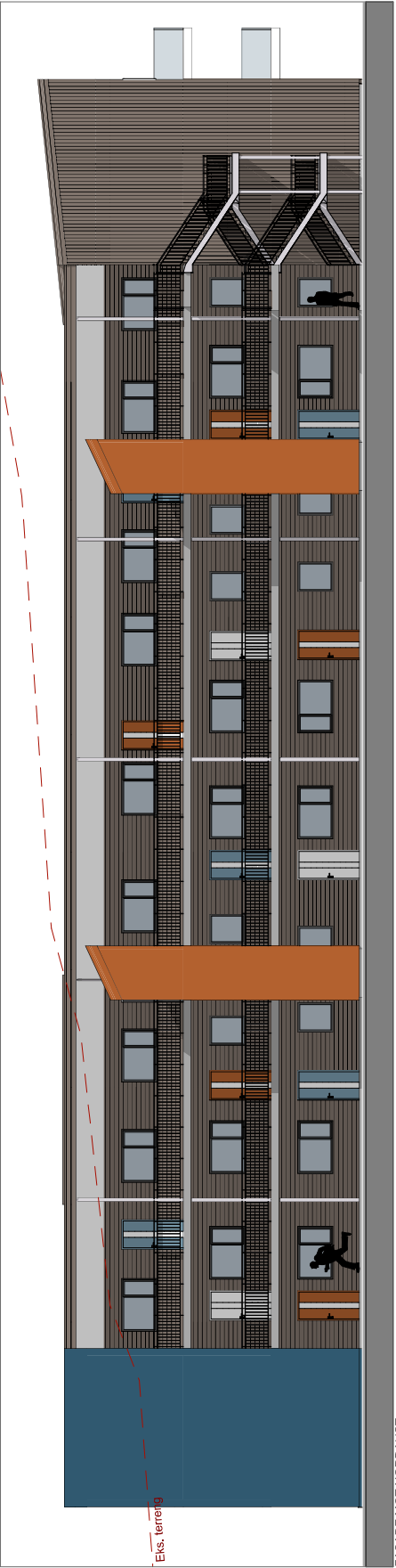
REV A, 11.11.2017, Eks. terreng, SV

Prosjekt:	BUSTADBLOKK I SJOASKAR
Grn./Brn./Festeng:	Gnr 45, bnr 4
Tilbakeløst:	BRATT AS
Sjuseveien 20 E	
5610 Øystese	
Prosjektant:	GIEPLAN AS
Prosjektant:	GIEPLAN AS
Dato:	15.03.2017
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning:	SNITT
Målestokk:	1:100
Tegningsskisse:	A



GODKJENT

REV 1.0 01.11.2017: Eksisterende terrasse, SV	
REV 1.0 22.10.2017: Revisjoner og tilpassinger i fasaden, SV	
REV 1.0 1.10.2017: Tilpassing av vindusåpning, SV	
Prosjekt: BUSTADBLOKK I SOASKAR	
Tilbestemmer: BRATTÅS	
Prosjektleder: BRATTÅS	
© Alle rettigheter (interior, utendørs, landskap og alle andre) er reservert og kan ikke brukes uten tillatelse	
Dato: 15.03.2017	
Skala: 1:100	
Tegningens tittel: KORTFASADAR	
Tegningens nr.: C	



REV. 01.11.2017: Essisterande landskap, SV	
REV. 01.11.2017: Essisterande landskap, SV	
REV. 01.11.2017: Essisterande landskap, SV	
REV. 01.11.2017: Essisterande landskap, SV	
Projekt: BUSTADBLOKK I SOASKAR	
Uppdragsgivare: BRATT AS	
Projektledare: BRATT AS	
© Alla rättigheter förbehållna för projektets, ingående eller inte av andra ägare eller andra rättigheter	
Skala: 1:100	
Utgivningsdatum: 15.03.2017	
Utgivningsort: LANGFASADAR	
Utgivningsnr: C	

GODKJENT

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:**SJOASKÅR****Gnr/Bnr 44/280, 45/1 m.fl.****FORSLAGSSTILLAR:****Bratt AS**

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Kunngjering oppstart regulering		26.06.13	Norgeshus AS
1.gongshandsama i NPB-utvalet	074/14	24.09.14	LEIKAA
Off. ettersyn og høyring i tidsrommet 24.10.14 – 05.12.14			
2.gongshandsama i NPB-utvalet	023/15	17.03.15	LEIKAA
Vedtak i Kvam heradsstyre.	021/15	24.03.15	LEIKAA
Kunngjering av vedtak		14.04.15	ASGJ
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova Planen er vedteken 24.03.15 Sign.: <i>Jon Nedelkovic</i>			

PlanID: 20130001**Arkivsaknr: 05/2171**

Utarbeidd av:

§1. Generelt

- §1-1.** Det regulerte området er på plantegning 12-447 A vist med reguleringsgrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelser.
- §1-2.** Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B2)
Kontor (B3)
Renovasjonsanlegg (f_R)
Lekeplass/Uteoppholdsareal (f_L1, f_L2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-4)
Parkering (o_P1, f_P1)
Gangareal/fortau
Annen veggrunn – teknisk anlegg

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

Grønnstruktur

§2. Fellesbestemmelser

§2-1. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bebyggelse i B1 og B2 skal områdene skal sikres i henhold til geoteknisk vurdering utarbeidet av Cowi (datert 24.04.2007).

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

Nødvendig teknisk infrastruktur (veg/vann/spillvann/overvann) og renovasjon skal være ferdig etablert før planlagte boliger tas i bruk. Tekniske planer skal sendes inn sammen med byggemelding. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP), som BIR skal gi uttale til før godkjenning av byggesaken.

Før boliger tas i bruk skal felles lekeareal (f_L1 og f_L2) og utomhusanlegg være ferdig opparbeidet.

Før boliger tas i bruk skal tilkomstveg f_KV4 og fortau langs f_KV4 være ferdig opparbeidet.

§2-2. Bebyggelse

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) måles etter gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.

Byggegrense: Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser som vist på plankartet.

Byggemelding/Plassering:

Ved byggemelding av ny bebyggelse skal det leveres fotomontasje eller tverrsnitt og langsnitt som viser byggenes plassering i terrenget. Ny bygningsmasse skal tilpasses terrenget.

Byggemelding skal inneholde utomhusplan som viser terrengkoter, grunnmurskoter, veger og evt. skjæringer/fyllinger.

§2-3. Utforming

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

§2-4. Parkering

For B1 skal det opparbeides minimum 1,5 p-plasser pr. enhet i parkeringskjeller, og det skal opparbeides minimum 3 gjesteparkeringsplasser.

For B2 skal det opparbeides minimum 2 p-plasser i direkte tilknytning til boligene.

Ved evt. utleieenheter skal det oppføres 1 ekstra p-plass/enhet på egen tomt.

§2-5. Tekniske anlegg/ Ubebygd areal

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i området.

Tekniske traseer skal, hvor det er gjennomførbart, følge vegtraseer. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

Opprinnelig terrengform i området skal så langt som mulig bevares.

Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt, skal pusses til.

Eksisterende telekabler skal ivaretas ved enhver utbygging.

§2-6. Støy

Minst halvparten av oppholdsrommene i hver ny boenhet og alle soverom skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{den} = 55$ dBA eller lavere. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige 70 dB.

Lekeplasser (f_{L1} og f_{L2}) og privat uteoppholdsareal skal ha støynivå mindre enn $L_{den} = 55$ dBA.

§2-7. Radon

Det skal gjøres forebyggende tiltak i bygninger til boligformål som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m^3 .

§3. Reguleringsformål

§3-1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B1)

Bebyggelsen i B1 kan oppføres som leilighetsbygg i inntil 5 etasjer + parkeringskjeller. Maksimal mønehøyde/øvre gesims skal ikke overstige kote 29.

Tillatt bebygd areal: % -BYA = maks. 45 %.

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

Det tillates oppført inntil 24 boenheter innenfor delområdet.

Kjøre-/oppholdsareal i B1 skal sikres mot garasjeanlegg til Bergtun sameie med klatresikkert gjerde.

§3-2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B2)

Bebyggelsen i B2 kan oppføres som konsentrert småhusbebyggelse/tomannsbolig. Maksimal mønehøyde/øvre gesims skal ikke overstige kote 24.

Tillatt bebygd areal: B2: % -BYA = maks. 35 %

Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak og takvinkel skal være mellom 0 -40°.

Det tillates oppført inntil 2 hovedenheter innenfor delområdet (evt. utleieenheter ikke medregnet).

Garasjer/carporter, karnapp, inngangspartier, boder og uthus kan plasseres utenfor byggegrensen så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring. Dette skal godkjennes av bygningsmyndigheten i forbindelse med byggesøknad.

Avstand mellom garasje og felles veg må være minst 5,5 meter der innkjøring garasje ligger vinkelrett mot vegen, og minimum 2 m der innkjøring garasje ligger parallelt med vegen.

§3-3 Næringsbebyggelse (Kontor/lager) (B3)

Område B3 er regulert til næringsbebyggelse (kontor/lager).

Tillatt bebygd areal % -BYA = maks. 40 %

Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks mønehøyde er 8,0 m. Tak tillates utformet som pulttak, flatt tak eller saltak, og takvinkel skal være mellom 0 - 40°.

§3-4 Renovasjonsanlegg (f_R)

Området kan benyttes til felles renovasjon, etablering av trafo, evt. andre fellestjenester etter behov. Det skal benyttes felles nedgravd avfallsløsning for avfallstypene restavfall og papir. Plastinnsamling som sekkeløsning. Evt. midlertidig avfallsløsning (beholder/container) skal godkjennes av BIR.

§3-5 Lekeplass (f_L1, f_L2)

F_L1 og f_L2 skal benyttes til felles lek og opphold for fremtidige beboere av B1, og kan møbleres med sandkasse, lekeutstyr og sittebenker. Det kan foretas terrengbearbeidelse for å gjøre områdene bedre egnet til tiltenkt bruk.

Prinsippene om UU skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på lekearealene. F_L1 skal sikres ved oppføring av klatresikkert gjerde.

§3-6 Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-4)

O_KV1 er regulert fra senterlinje med kjørefeltbredde 3,5 m.

F_KV1 er regulert med vegbredde 6,0 m.

F_KV2 er regulert med vegbredde 5,0 m.

F_KV3 og f_KV4 er regulert med vegbredde 4,0 m.

§3-8 Parkering (o_P1, f_P1)

O_P1 er regulert til offentlig parkering, og f_P1 er regulert til felles parkering.

§3-8 Gangveg/fortau

Gangveg/fortau langs f_KV4 er regulert med bredde 3,0 meter.

§3-9 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, støyskjermingstiltak, teknisk infrastruktur, m.m. Områdene kan beplantes med egnet vegetasjon så fremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring.

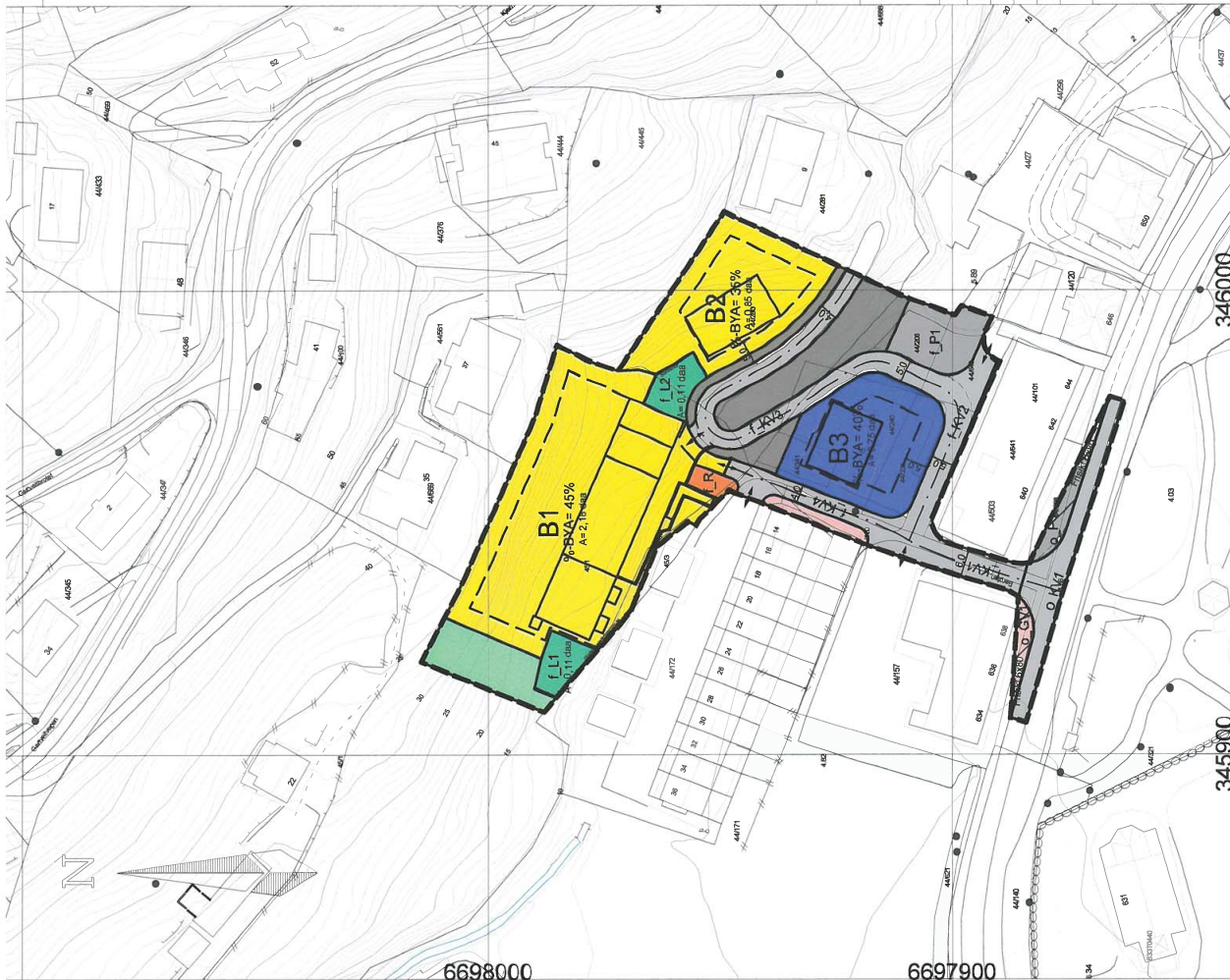
§3-10 Grønnstruktur

Området er regulert til grønnstruktur. Innenfor området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som ikke har tilknytning til myk ferdsel og/eller tilrettelegging av stier. Det kan føres opp støyskjermingstiltak innenfor området.

§3-11 Frisiktsoner

Avkjørsler fra området til o_KV1 skal ha en frisiktsone på 6 x 80 m.

Innenfor frisiktsonene skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPÅN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (B1)
- Boligbebyggelse-kons. småhusbebyggelse (B2)
- Næringsbebyggelse (kontor/lager) (B3)
- Renovasjonsanlegg (f_L_R)
- Lekeplass/lekeplassareal (f_L1, f_L2)

SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-4)
- Parkerings (o_P1, f_P1)
- Gangareal/fortau
- Annen veggum - teknisk anlegg

GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur

SIKRINGSSONER

- Friskt

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Fornålgrensning
- Byggelgrense
- Regulert lommegrensning
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrensning som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse (illustr.)
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerd
- PUNKTSYMBOLER
- Inntjering/utkjøring

Kartgrunnlag UTM EUREF 89, SONE 32
Elevitidslansje 1 m
Kartmålestokk 1:1000 (A3)

Kunngjøring av vedtak: 14.04.15 / ASGJ	Plankart datert 02.06.14.	Aktivsaknr: 05/2171
REGULERINGSPÅN FOR SJOASKÅR GNR/BNR 44/280, 45/1, MFL., ØYSTESE, KVAM KOMMUNE		
Plandent : 20130001		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	SAKSNR	SIGN.
Offentlig ettersyn fra 24.10.14 til 05.12.14	074/14	24.09.14 LEIKAA
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	023/15	17.03.15 LEIKAA
Kommunesluts vedtak:		
PLANEN UTARBEIDET AV:		
PR. NR.		
TEGNNR		
SAKSBEH.		
12-447		
A		
ERK		



Jon Nordhagen

PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN FOR SJOASKÅR

PlanID: 20130001

Gnr./bnr. 44/280, 45/1, m.fl.

Øystese

Kvam kommune



Reguleringsplanen er vedteken av Kvam heradstyre 24.03.15

Planomtalen føreligg slik den var levert til Kvam herad som del av planforslaget

Oppdragsgiver:

Bratt AS

Utarbeidet av:



Innholdsfortegnelse

- 1.0 Bakgrunn
 - 1.1 Hensikten med planen
 - 1.2 Om forslagsstiller
- 2.0 Planprosessen
- 3.0 Planstatus og rammebetingelser
- 4.0 Omtale av planområdet, eksisterende forhold
 - 4.1 Oversiktskart
 - 4.2 Dagens bruk
 - 4.3 Eiendomsforhold
- 5.0 Omtale av planframlegget
 - 5.1 Planens intensjon
 - 5.2 Planens dokumenter
 - 5.3 Planavgrensning
 - 5.4 Reguleringsformål
- 6.0 Virkninger av planframlegget
 - 6.1 Naturgrunnlag
 - 6.2 Tall på boliger/bosatte/befolkningssammensetning
 - 6.3 Næring/handel/industri/kontorfunksjoner
 - 6.4 Veg-/trafikksituasjon, adkomst/avkjørsel
 - 6.5 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet
 - 6.6 Parkering
 - 6.7 Kollektivtrafikk
 - 6.8 Støy/forurensning
 - 6.9 Skole/barnehage
 - 6.10 Barn og unge sine interesser i planområdet
 - 6.11 Leke- og oppholdsareal
 - 6.12 Landskap
 - 6.13 Estetikk
 - 6.14 Hensyn til naboer og berørte parter
 - 6.15 Friluftsliv/grønne interesser
 - 6.16 Naturvern
 - 6.17 Strandsone og vassdrag
 - 6.18 Kulturminner
 - 6.19 Energiløsninger
 - 6.20 Vann, avløp og overvannshåndtering
 - 6.21 Renovasjon
 - 6.22 Landbruk/jordvern
 - 6.23 Helse, miljø og trygghet
 - 6.24 Økonomiske konsekvenser for kommunen
 - 6.25 Eiendomsinngrep
 - 6.26 Universell utforming
 - 6.27 Risiko og sårbarhet
- 7.0 Konsekvensutredning

8.0 Innkomne innspill

9.0 Sjekkliste for planfaglige tema

Vedlegg:

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 2: Kunngjøring oppstart, adresselister

Vedlegg 3: Merknader i forbindelse med varsel om oppstart

Vedlegg 4: Solstudie

Vedlegg 5: Geoteknisk rapport (Cowi, datert 24.04.07)

Vedlegg 6: Situasjonsplan

Vedlegg 7: 3D-perspektiver

1.0 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Bratt AS ønsker å legge til rette for utbygging av et leilighetsbygg på ca. 20 boenheter (maks. 24), samt en tomannsbolig, på eiendommene 45/1 og 44/280 i Kvam kommune.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver: Bratt AS, 5610 Øystese

Konsulent: Norgeshus AS, 7224 Melhus

2.0 PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte med Kvam kommune er avholdt 15.02.2013. Deltakere var forslagstiller: Bratt AS v/ Arne Lunestad og Bjørn Øyri, fagkyndig plankonsulent: Norgeshus v/Torbjørn Vatlestad og Kvam kommune: Heidi E. Ørjansen (saksbehandler) og Trond Inge Brakestad.

Oppstart av reguleringsarbeidet er kunngjort i Hordaland Folkeblad 21.06.13, samt at naboer, gjenboere og andre berørte parter/etater er blitt varslet i eget brev datert 26.06.13 og 02.07.13 (beboere Bergtun). Merknadsfrist var satt til 25.07.13 (avis), 31.07.13 og 07.08.13 (Bergtun). Fristen ble forlenget til 21.08.13 (etter ønske fra Øystese grendautval).

3.0 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER (MED VEKT PÅ AVVIK FRA OVERORDNET PLAN)

I kommuneplanen er området regulert til eksisterende og framtidig boligområde, næringsområde og infrastrukturområde. Forslaget til reguleringsplan for Sjoaskår vil være i tråd med gjeldende kommuneplan.



Figur 1: Kommuneplan

Gjeldende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Øystese sentrum, vedtatt 30.04.1985
- Reguleringsplan for Øystese sentrum, vedtatt 21.03.1991
- Reguleringsplan for Mikjelsflaten, vedtatt 26.06.2001



Figur 2: Gjeldende regulering

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Øystese kaien, vedtatt 13.04.2010
- Reguleringsplan for Øystese aust, vedtatt 27.05.1955

Det pågår følgende planarbeid i området:

Reguleringsplan for Håfjellstunnelen, jf. sak 11/1202

Reguleringsplan for Øystese – Skarpasvingen, jf. sak 07/630

4. OMTALE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Oversiktskart

Området ligger i tettstedet Øystese i Kvam kommune, ca. 200 m øst for Øystese Barneskule. Kvam kommune ligger i regionen Hardanger og Voss i Hordaland fylke, på nordsiden av Hardangerfjorden.



Figur 3: Oversiktskart

4.2 Dagens bruk

Innenfor planområdet er det i dag et kombinert kontor-/lagerbygg (Telenor). Resten av området er ubebygd og består av vegareal, parkering og skog. Tomta ligger sentralt til i Øystese nær butikker, skole, barnehage og andre sentrumsfunksjoner.



Figur 4: Ortofoto



Figur 5: Planområdet sett fra sørvest



Figur 6: Planlagt adkomst til området fra Hardangerfjordvn.



Figur 7: Telenors kontor-/lagerbygg.



Figur 8: Eksisterende leilighetsbygg (Bergtun).



Figur 9: Utsikt fra planlagt leilighetsbygg.

4.3 Eiendomsforhold

4.3.1 Eiendomskart

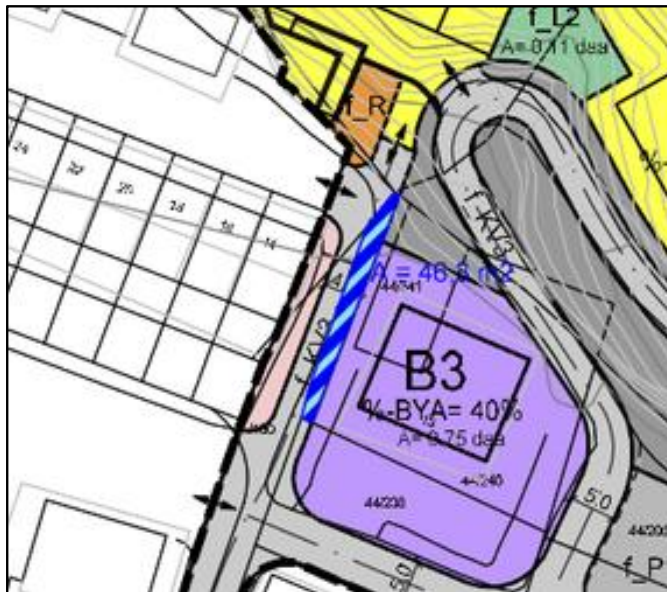


Figur 10: Eiendomskart

Planområdet berører eiendommene 45/1 (Randi Synnøve Eikelid), 44/280 (Kvammabygg AS), 45/3 (Bergtun Byggelag), 44/172 (Bergtun Byggelag/Liv L. Mauritzen), 44/341 (Telenor Eiendom Holding AS), 44/180 (Kvam herad), 44/240 (Telenor), 44/238 (Kvam herad), 44/206 (Kvam Eigedom AS), 44/640 (Kvam herad), 44/157, 44/503, 44/238 og 44/642.

4.3.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

Gjennomføring av planforslaget forutsetter at en mindre parsell fra eiendom 44/240 (Telenor) erverves til vegareal.



Figur 11: Areal som må erverves fra 44/240 til vegareal er merket med blå skravrur.

5. OMTALE AV PLANFRAMLEGGET



Figur 12: Plankart



Figur 13: Planområdet sett fra sør (Google Earth).

5.1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for:

- Utbygging av leilighetsbygg i 5 etasjer + p-kjeller (20-24 boenheter), samt en tomannsbolig.
- Etablering av to nærlekeplasser som ivaretar prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming.



Figur 14: Situasjonsplan over planlagt bebyggelse (leilighetsbygg og tomannsbolig)



Figur 15: Fotomontasje av planlagt leilighetsbygg.

5.2 Planens dokumenter

Planen består av følgende dokumenter, alle datert 28.05.14.

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse

I tillegg suppleres planframlegget med tilleggsdokumentene som angitt innledningsvis i planbeskrivelsen.

5.3 Planavgrensning

Planområdet størrelse er på ca. 6,9 daa. Planavgrensningen er hovedsakelig lagt i eiendomsgrensene i øst og nord. I sør er krysset mellom Hardangerfjordvegen (o_KV1) og f_KV1 regulert inn. Plangrensen er her lagt i senterlinje o_KV1 og langs frisktlinjene.

5.4 Reguleringsformål

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1)

B1 er regulert til blokkbebyggelse, og planlegges bebygd med leilighetsbygg i 5 etasjer pluss parkeringskjeller. Antall boenheter vil være 20-24. Maksimal utnyttingsgrad er her satt til 40 %-BYA. Maksimal mønehøyde er satt til kote 29. Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal etableres 1,5 p-plasser per enhet i felles parkeringskjeller. Foreslått materialbruk/bygningsuttrykk og skala er vist i figuren under.



Figur 16: Planlagt leilighetsbygg m/ p-kjeller.



Figur 17: Terrengsnitt planlagt leilighetsbygg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B2)

B2 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og er planlagt bebygd med en tomannsbolig. Maksimal utnyttingsgrad er her satt til 35 %. Maksimal mønehøyde er satt til kote 24. Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal etableres 2 p-plasser per enhet i direkte tilknytning til boligene. Det er ikke tatt nærmere stilling til konkret bygningsutforming i B2.

Næringsbebyggelse (kontor/lager) (B3)

B3 er regulert til næringsbebyggelse og er bebygd med et kombinert kontor-/lagerbygg (Telenor). Maksimal utnyttingsgrad er her satt til 40 %.

Renovasjonsanlegg (f_R)

Området kan benyttes til håndtering av avfall, evt. andre fellestjenester etter behov, og er plassert sentralt i feltet ved innkjøring til parkeringskjeller. Det er stilt krav i bestemmelsene til at en renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) skal godkjennes av BIR i forbindelse med byggemelding.

Lekeplass/Uteoppholdsareal (f_L1, f_L2)

Det er avsatt to arealer til felles lek/opphold i planen, f_L1 og f_L2, på til sammen 0,22 daa. F_L1 er plassert vest for B1, og har et areal på ca. 0,11 daa. F_L2 er plassert sentralt i feltet mellom B1 og B2, og har et areal på ca. 0,11 daa. Lekearealene skal plasseres på flate partier og ivareta prinsipper om universell utforming. Begge arealene må sikres med gjerde mot skråning/veg.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_KV1, f_KV1-3)

O_KV1 er offentlig kjøreveg i planen (Hardangerfjordvegen, FV7), og er regulert inn til senterlinje med en kjørefeltbredde på 3,25 – 3,5 m. Øvrige adkomstveger (f_KV1-3) er regulert til privat felles veger. F_KV1 er regulert med bredde 6,0 m, f_KV2 5,0 m og f_KV3 4,0 m. Det må erverves areal fra Telenor sitt areal B3 til utbedring/omlegging av kjøreveg f_KV3. Arealet utgjør ca. 50 m².

Parkering (o_P1, f_P1)

O_P1 er regulert som offentlig parkering, og f_P1 er regulert som felles privat parkering.

Gangareal/fortau

Offentlig gangveg (o_GV1) er regulert inn i frisisiktsone ved krysset mot Hardangerfjordvegen. Langs østveggen av Bergtun (eksisterende leilighetsbygg) er det regulert inn fortau med bredde 3,0 m langs f_KV3.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Annen veggrunn kan benyttes til skjæring/fylling, evt. teknisk infrastruktur i grunnen. Områdene kan også beplantes med egnet lav vegetasjon for å etablere visuelle grøntbuffer mot planlagt bebyggelse.

5.4.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur

Restarealet i vest er regulert til grønnstruktur, og vil fungere som en vegetasjonsskjerm mot eksisterende bebyggelse.

5.4.4 Sikringssoner

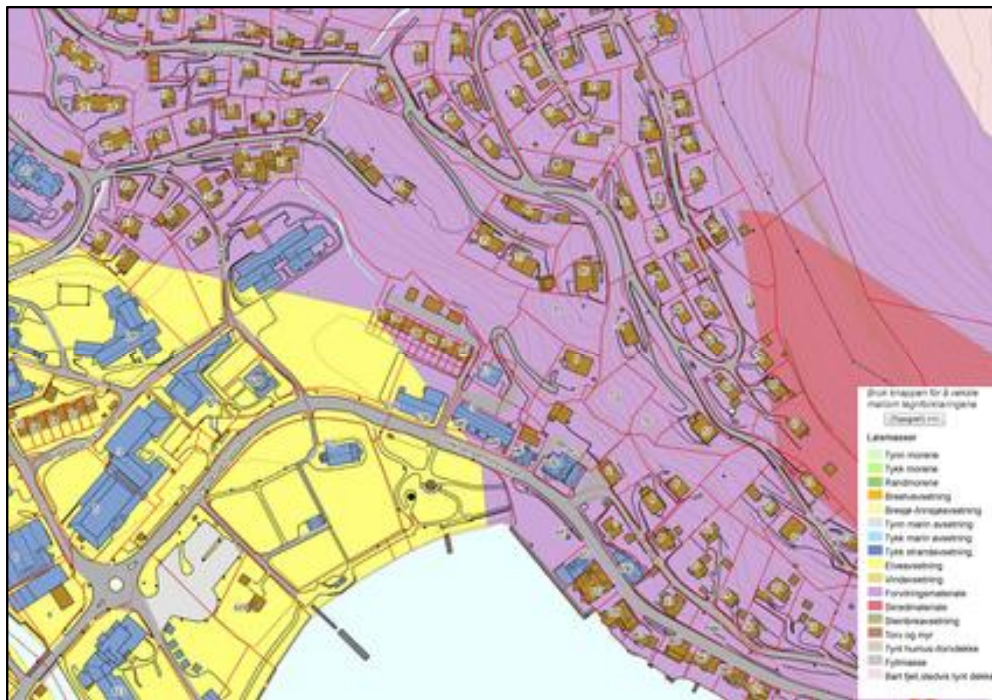
Frisikt

Ved avkjørsel mot o_KV1 (Hardangerfjordvegen, FV7) skal det etableres frisisiktsoner på 6 x 80 m. Fartsgrensen i området er 50 km/t.

6. KONSEKVENSER AV PLANFRAMLEGGET

6.1 Naturgrunnlag

NGUs kart viser at grunnen i området består av forvittringsmateriale og at bergarten i området er grønnstein/grønnskifer. Planområdet ligger i sin helhet under marin grense, men det er ikke påvist leire i området. Det er ingen registrerte kvikkleiresoner i eller i nærheten av planområdet.



Figur 18: Løsmassekart (Kilde: NGU)



Figur 19: Marin grense (Kilde: NGU)

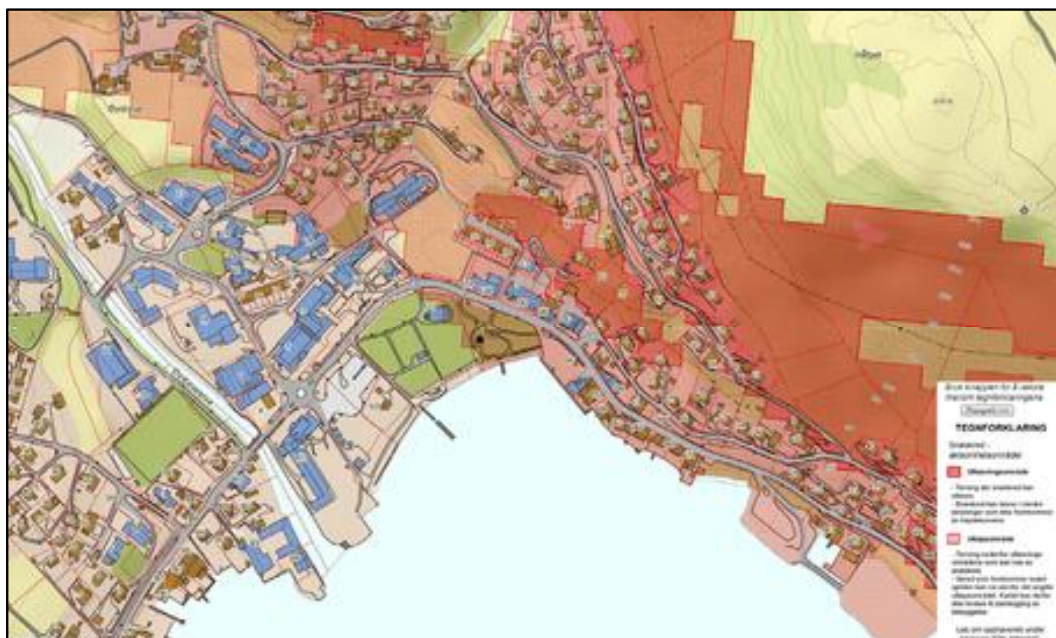
I Skog og landskaps bonitetskart er området merket av som lauvskog med særs høy bonitet.



Figur 20: Bonitetskart (Kilde: Skog og landskap)

Det er ingen registrerte grus- og pukkressurser innenfor planområdet. Nærmeste forekomst ligger ca. 300 m vest for området.

Planområdet berøres av både utløsningsområde og utløpsområde for snøskred i NGUs aktsomhetskart.



Figur 21: Aktsomhetskart for snøskred (Kilde: NGU)

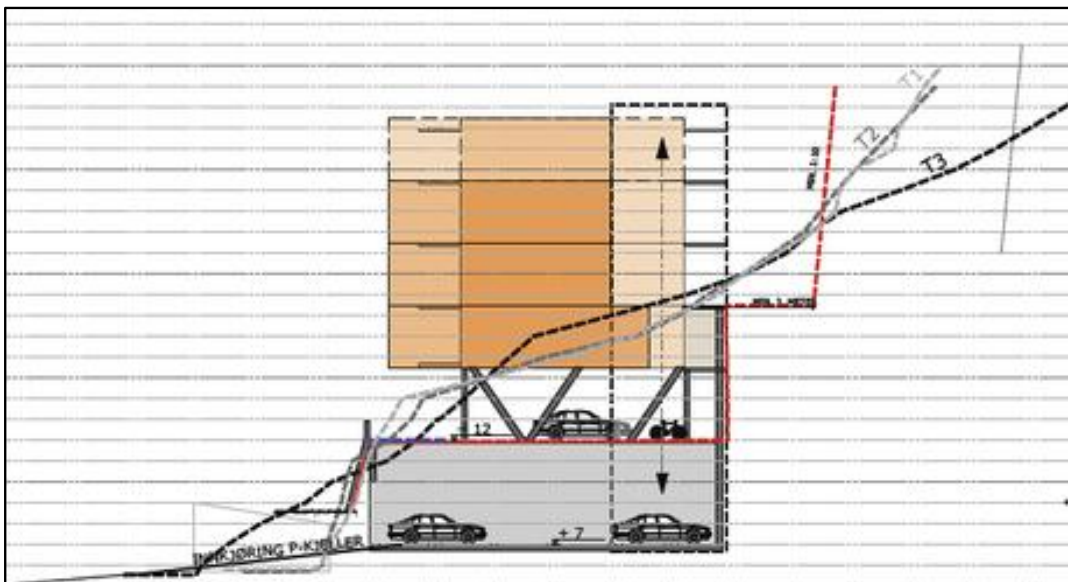
Planområdet berøres av utløpsområde for steinsprang i NGUs aktsomhetskart.



Figur 22: Aktsomhetskart for steinsprang (Kilde: NGU)

Det er ingen registrerte skredhendelser innenfor planområdet. Nærmeste registrerte steinskred er ca. 200-250 m nordøst for planområdet.

Terrengkotene i planområdet går fra ca. 4 moh. ved avkjøring fra Hardangerfjordvegen til ca. 35 moh. øverst i området. Området har sørvestlig helning og dermed gode solforhold. Det er utarbeidet sol-/skyggestudie viser at planlagt bebyggelse ikke vil få konsekvenser for eksisterende bebyggelse i området.



Figur 23: Terrengsnitt gjennom planlagt leilighetsbygg

6.2 Tall på boliger/beboere/befolkningssammensetning

Det er ingen boliger innenfor planområdet i dag. Planlagt utbygging vil medføre 20-24 nye boenheter i leilighetsbygg, samt en tomannsbolig. Det er i leilighetsbygget planlagt leiligheter i tre forskjellige størrelser, noe som vil medføre en blandet beboersammensetning. Antall nye beboere som følge av utbygging av feltet vil kunne ligge i størrelsesorden 60-90 personer.

6.3 Næring/handel/industri/kontorfunksjoner

Innenfor planområdet er det i dag et kombinert kontor- og lagerbygg (Telenor). Planområdet ligger i et sentrumsområde med umiddelbar nærhet til flere forretninger, bl.a. apotek og elektrobutikk, kafe, legesenter, kirke og friluftsområde ved sjøen. Ca. 350 meter fra planområdet ligger flere dagligvareforretninger, bank, byggevare og bensinstasjon. Fra Øystese er det ca. 6 km til kommunesenteret Norheimsund med flere sentrumsfunksjoner, bl.a. rådhus og lensmannskontor.

6.4 Veg-/Trafikksituasjon, adkomst/avkjørsler

Adkomst til planområdet er planlagt fra Hardangerfjordvegen (FV7), som har en ÅDT på ca. 3000 kjøretøy per døgn. Dette er en eksisterende adkomst som i dag bl.a. benyttes av beboere i Bergtun og ansatte/besøkende til virksomhetene i området. Det er i reguleringsplanen lagt inn frisiktsoner på 6 x 80 m i dette krysset, og radius i krysset er lagt inn med hhv. 9 m (vest) og 10 m (øst). Fartsgrensen i området er 50 km/t. Stipulert økt ÅDT som følge av planlagt utbygging er i underkant av 100 kjøretøy per døgn.

Det er regulert inn fortau med 3 meters bredde mellom eksisterende leilighetsbygg (Bergtun) og adkomstveg f_KV3 for å skille gående og kjørende og dermed øke trafikksikkerheten i området. Eksisterende gang-/sykkelveg ved Hardangerfjordvegen er regulert inn i planen (i frisiktsonen).

Hardangerfjordvegen (FV7) er offentlig kjørevei i planen og er regulert til senterlinje med en kjørefeltbredde på 3,25-3,5 m. Felles adkomstveger er regulert med vegbredder på hhv. 6,0 m (f_KV1), 5,0 m (f_KV2) og 4,0 m (f_KV3/f_KV4). Adkomstveg f_KV3 vil få en stigningsgrad på maks. 16 % opp til 1. etasje på leilighetsbygget i B1 og videre en stigningsgrad på maks. 22 % opp til tomannsbolig i B2. Det er derfor planlagt parkeringskjeller for leilighetsbygget med innkjøring forbi Bergtun, slik at den bratte vegen opp til leilighetsbygget kun blir brukt unntaksvis (f.eks. til gjesteparkering). Rampe opp til parkeringskjeller vil få en stigningsgrad på ca. 12 %. Kote gulv parkeringskjeller vil være ca. 7 moh., mens gulv 1. etasje (underetasje) leilighetsbygg vil ligge ca. 12 moh. Fra parkeringskjeller vil det være heis opp til leilighetene.

Det er ikke lagt inn byggegrense fra fylkesvegen, da planlagte boligområder B1 og B2 ligger mer enn 50 m unna senterlinje fylkesveg. Det er langs inn byggegrense på 5 m fra vegkant langs de felles private vegene f_KV2-f_KV4.

I bestemmelsene er det stilt krav til at nødvendig teknisk infrastruktur, herunder veg, og renovasjon skal være ferdig etablert før planlagte boliger tas i bruk. Område for renovasjon er planlagt ved innkjøring til parkeringskjeller.

Arealer regulert til grønnstruktur og annen veggrunn kan benyttes til snøopplag.

6.5 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

Fra planområdet er det ca. 350 m gangavstand til nærmeste barneskole og barnehage. Ungdomsskole og videregående skole ligger ca. 800 m unna. Det er gang- og sykkelveg langs fylkesveg 7 (Hardangerfjordvegen).

Det er i planen lagt inn to arealer til felles lek sentralt i feltet, f_L1 vest for B1 og f_L2 mellom B1 og B2. Leke- og oppholdsareal f_L1 skal sikres med klatresikkert gjerde. Prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på lekearealene.

Bussholdeplass (vestgående) ligger like ved innkjøring til planområdet fra fylkesvegen. På motsatt side av fylkesvegen for planområdet ligger et friluftsområde (parkanlegg) ved sjøen og bussholdeplass (østgående). Nærmeste fotgjengeroverganger ligger ca. 125 m øst for og 200 m vest for innkjøring til planområdet. Det er sammenhengende gang-/sykkelveg langs fylkesvegen til Øystese sentrum med bl.a. dagligvareforretninger, bank og bensinstasjon.

Område for felles renovasjon er planlagt sentralt i feltet ved innkjøring til parkeringskjeller.

Utrykningskjøretøy kan primært parkere ved renovasjonsarealet ved innkjøring til B1 og har adkomst via parkeringskjeller i B1 til alle leilighetene over. Alternativt kan adkomst f_KV3 benyttes til B1 (og B2).

6.6 Parkering

For leiligheter er det satt krav til 1,5 parkeringsplasser per boenhet i felles parkeringskjeller. Det er avsatt 30 p-plasser i p-kjeller, samt 3 gjesteparkeringsplasser i underetasje. Dette vil dekke parkeringsbehovet for 20 leiligheter.

For tomannsbolig er det satt krav til 2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt.

Kvam kommune har per i dag ikke flere parkeringsplasser som kan frikjøpes. Det vil si at parkering må løses på eget område. Kvam kommune har i dag for få offentlige plasser og ønsker ikke å sette av flere plasser til privat bruk.

6.7 Kollektivtrafikk

Bussholdeplasser ligger ved fylkesveg 7 (Hardangerfjordvegen), ca. 100 m gangavstand fra planlagte boliger. Det er daglige bussavganger til Bergen og kommunesenteret Norheimsund. Det er i underkant av 1,5 times kjøring til Bergen lufthavn Flesland og det er ca. 50 minutters kjøring til nærmeste togstasjon.

6.8 Støy/forurensning

Hardangerfjordvegen (FV7) har en ÅDT på 3000 kjøretøy per døgn. Statens vegvesen har gjort støymålinger langs FV7 i januar 2011. Støynivåene er basert på trafikkprognoser for år 2025 og beregningshøyden er 4 meter. Beregnet støynivå L_{den} [dBA] er 55-65 for gul sone og over 65 for rød sone. Støykartet viser at kun den sørlige delen av planområdet, og ikke planlagte byggeområder, blir berørt av gul og rød støysone.



Figur 24: Støykart for FV7 (Kilde: Statens vegvesen)

Det er ikke registrert forurensset grunn i eller i nærheten av planområdet i Klima- og forurensningsdirektoratets sine kart. Det er heller ikke registrert utslipp fra konsesjonslagte bedrifter i/ved planområdet. Nærmeste industrianlegg ligger ca. 400 m vest for planområdet.

6.9 Skole/barnehage

Nærmeste barneskole (+ SFO) og barnehage ligger ca. 350 m i gangavstand unna planområdet, og nærmeste ungdomsskole og videregående skole ca. 800 m unna. Helsestasjon, legekontor og tannlege ligger i umiddelbar nærhet til planområdet.

6.10 Barn og unge sine interesser i planområdet

Planområdet er forholdsvis bratt, og ikke spesielt egnet som leke- og oppholdsareal i dag.

6.11 Leke- og oppholdsareal

To områder på til sammen 0,22 daa er avsatt til felles lek/uteoppholdsareal i planområdet. Begge er sentralt plassert, f_L1 vest for B1 og f_L2 mellom B1 og B2. Lekearealene vil få gode solforhold, da området ligger i en sørvendt helling. Prinsippene for universell utforming skal følges ved utforming av uteoppholdsarealer og lekeapparater. Arealene skal sikres mot veg og bratte skråninger ved oppføring av klatresikkert gjerde. Det er satt krav i bestemmelsene om at felles lekeareal og utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

6.12 Landskap

Det er ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskapsområder i eller i nærheten av planområdet. Naturtypen i området er lauvskog med særs høy bonitet (jf. Skog og landskaps bonitetskart). Vest for området er det et jordbruksareal på ca. 6 daa med fulldyrka jord og nordvest for området et område på ca. 5 daa med overflatedyrka jord.

6.13 Estetikk

Det er utarbeidet fotomontasje av planlagt leilighetsbygg for å vise fjernvirkning og landskapsinngrep av planlagt tiltak. Planlagt bygning i B1 skal ha et moderne uttrykk og har samtidig en moderat skala ved bruk av flere vertikale sprang langs lengdeaksen. Bygningen har ingen silhuettvirkning på grunn av det bratte terrenget nord for området. Tradisjonelle materialer i nøytrale farger skal benyttes (mur/kledning).

6.14 Hensyn til naboer og berørte parter

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse for å vise skyggevirkning av planlagt leilighetsbygg. Analysen viser at tiltaket ikke vil få nevneverdige konsekvenser for nærliggende bebyggelse sol- og skyggemessig. Leilighetsbygget vil ligge i en skråning bak og under eksisterende bebyggelse, og vil dermed ikke ødelegge utsikten for beboere i området. Planlagt tiltak vil ikke medføre tap av utsyn/utsikt for tilgrensende bygg.

6.15 Friluftsliv/grønne interesser

Planområdet kommer ikke i konflikt med viktige friluftslivsområder (jf. kart Direktoratet for naturforvaltning). Nærmeste statlig sikra friluftsområde er Øysteseparken like sør for planområdet, som er tilrettelagt med bål-/og grillplasser.

Tomtens egenart og bygningens tilpasning til terrenget tilsier at en sammenhengende grønnstruktur ikke lar seg ivareta på tomte. Tilrettelegging av adkomst og lekeplasser forutsetter bruk av vertikale sprang i terrenget i form av forstøtningsmurer. Dette umuliggjør en funksjonell grøntkorridor gjennom området tilrettelagt for ferdsel.

6.16 Naturvern

Det er i planarbeidet gjort en vurdering iht. Naturmangfoldloven av hvorvidt foreslåtte utbygging berører og evt. vil få konsekvenser for naturmangfold. Naturmangfoldlovens § 8 krever at utredning i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap.

I følge miljøstatus.no og artsdatabanken.no er det ingen registreringer av viktige eller utvalgte naturtyper. Naturbase viser ingen registreringer av prioriterte arter eller andre forekomst av vernede arter eller naturområder innenfor planområdet. Artskart 1.6 viser heller ingen forekomster av arter på rødlista til planområdet.

Det er ikke gjennom varsel om oppstart eller på andre måter framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Det kan derfor heller ikke påvises negative effekter av tiltaket på naturmangfold.

Kravet i naturmangfoldlovens § 8 om at vurdering av saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, anses dermed som oppfylt.

6.17 Strandsone og vassdrag

Planlagte utbyggingsområder (B1 og B2) ligger ca. 125-150 meter fra sjøen, mens plangrensen langs senterlinjen av fylkesvegen ligger ca. 70 m fra sjøen. Det vil si at den sørligste delen av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Planområdet ligger ca. 400 m nordøst for Øysteseelva. Planlagte byggeområder ligger utenfor flomutsatte områder i NVEs flomsonekart for 20- og 200-årsflom.



Figur 25: Utsnitt av NVEs kart for 200-årsflom

6.18 Kulturminner

Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK-bygninger i planområdet (jf. data Riksantikvaren). Nærmeste kulturminne ligger ca. 100 m sørvest for planområdet (listefort kirke). Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet.

Det er ikke foretatt kulturminneregistreringer i området tidligere, men regulant/tiltakshaver har vært i dialog med fylkeskommunen og blitt enige om at registreringer utføres i forbindelse med offentlig ettersyn av planen (jf. vedlagt skriv fra HFK datert 12.05.14).

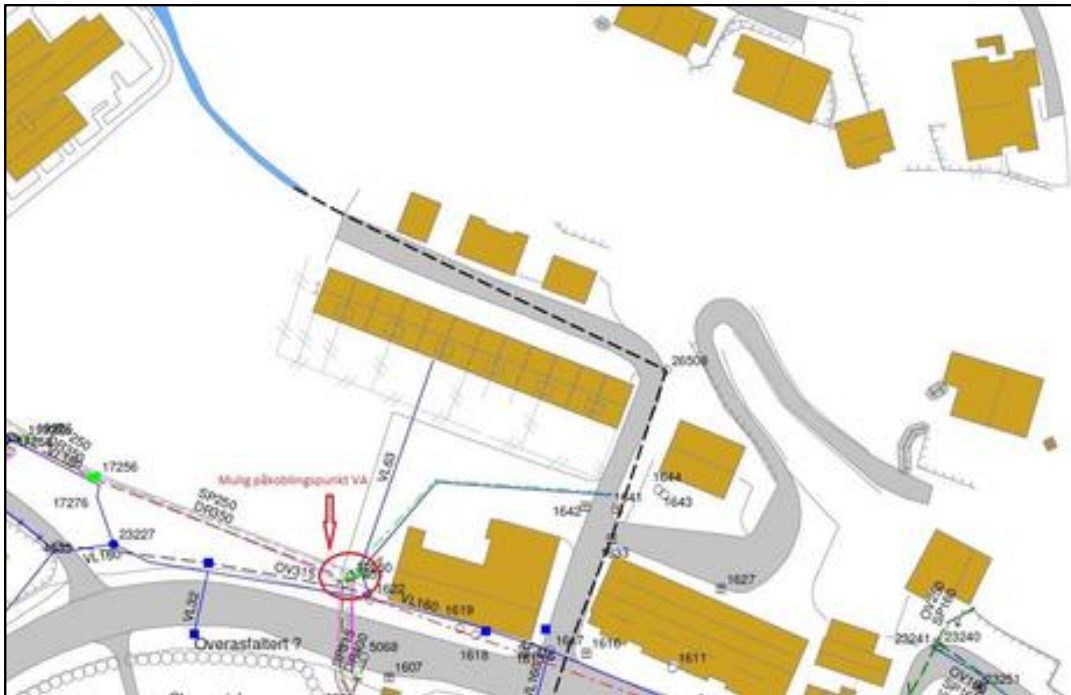
6.19 Energiløsninger

Det blir lagt opp til elektrisk energiforsyning. Energibruk skal være iht. gjeldende forskriftskrav. Det blir lagt opp for mulighet til bruk av fornybare energikilder, type solfanger el. solceller. Vannbåren varme skal vurderes med hensyn til fornybare energikilder. Det er ingen fjernvarme eller lignende i området.

Planlagte bygninger vil ligge høyt i forhold til sjø, samt skjermet av omgivelser for vær. Det blir derfor vurdert å ikke være spesielle hensyn å ivareta i forhold til klima.

6.20 Vann, avløp og overvannshåndtering

Det forutsettes at ny bebyggelse kan koble seg på eksisterende VA-nett i området.



Figur 26: Eksisterende VA-nett i området og mulig påkoblingspunkt for VA-ledninger

Nye VA-ledninger bør kobles på i kumgruppen vest for apoteket (se figur 26). Det går ikke stort nok ledningssystem for vann og spillvann opp til planlagt utbyggingsområde, og det må derfor legges nye ledninger opp til B1 og B2.

Ved planlagt utbygging vil det bli fjernet en del vegetasjon, slik at nedbøren kommer mer kontant fra området. I den forbindelse må det utføres beregninger på kapasiteten til eksisterende overvannsnett.

Det er i bestemmelsene lagt inn rekkefølgekrav til godkjenning av tekniske planer i forbindelse med byggemelding.

6.21 Renovasjon

Det er avsatt eget område til felles renovasjon i reguleringsplanen. BIR stiller krav til at det skal benyttes felles nedgravd avfallsløsning for avfallstypene restavfall og papir og plastinnsamling som sekkeløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning (beholder/container) skal godkjennes av BIR.

6.22 Landbruk/jordvern

Planlagt tiltak berører ikke landbruksareal. Planområdet grenser til et område med overflatedyrka jord i nordvest, og vest for området ligger et areal med fulldyrka jord.

6.23 Helse, miljø og sikkerhet

Kartlegging av radon i Kvam kommune utført vinteren 2003, viser at områdene rundt Øystese, Norheimsund og Tørvikbygd har lav sannsynlighet for forhøyde radonkonsentrasjoner, da mindre enn 5 % av målingene er over 200 Bq/m³. Teknisk forskrift stiller likevel krav om at bygninger skal radonsikres så fremt ikke området/tomta kan dokumenteres radonfritt.

Det er ikke registrert grunnforurensning i området (jf. data Klima- og forurensningsdirektoratet).

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Øysteseparken, som er et viktig friluft- og rekreasjonsområde. Området ligger også nært kjøpesenter, kulturhus og museum.

6.24 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av ny teknisk infrastruktur og nødvendige erverv av eiendom skal bekostes av privat utbygger/grunneier. Omsøkt tiltak skal ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen. Ser her bort ifra evt. investeringer for sosial infrastruktur som barnehage/skoler som skal bekostes av det offentlige.

6.25 Eiendomsinngrep

Gjennomføring av reguleringsplan forutsetter at ca. 50 m² av Telenors eiendom 44/240 erverves til vegareal (viser til punkt. 4.3).

6.26 Universell utforming

Det er i bestemmelsene satt krav til at prinsippene om universell utforming skal ivaretas ved utforming av utearealer og lekeapparater på lekearealene. Planlagt leilighetsbygg vil ha heis fra parkeringskjeller og opp til leilighetene. Fra utbyggingsområdet er det kort avstand til servicetilbudene i Øystese sentrum.

6.27 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse som vedlegg til planbeskrivelsen, hvor de viktigste problemstillingene er geoteknikk (ras-/skredfare), støy og trafiksikkerhet.

Geoteknisk rapport utarbeidet av Cowi (datert 24.04.07) konkluderer med at det ikke er generell fare for ras/utglidning av løsmasser, snø- eller fjellskred. Det kan være fare for steinsprang av mindre omfang, noe som kan sikres ved oppføring av fanggjerd ovenfor feltet. To hager på utfylte masser (44/669 og 44/561) ovenfor planlagt bebyggelse bør sikres mot utglidning. Bekken som renner gjennom området må sikres fritt løp under flom.

Statens vegvesen har laget støysonerkart basert på støymålinger for FV7 (Hardangerfjordvegen). Støykartet viser at det kun er den sørligste delen av planområdet, og ikke planlagte byggeområder, som vil bli berørt av gul og rød støysoner.

For å øke trafiksikkerheten for myke trafikanter i området, planlegges det etablert fortau langs østsiden av Bergtun. Dette forutsetter at ca. 50 m² må erverves til vegareal fra Telenors eiendom 44/240.

7. KONSEKVENsutredning

Kvam kommune har ikke stilt krav om konsekvensutredning og/eller planprogram i denne plansaken.

8. INNKOMNE INNSPILL

Innkomne innspill i forbindelse med varsel om oppstart av regulering:

- Fylkesmannen i Hordaland (05.07.13): Det må legges inn tilstrekkelige arealer til lek. Viktig at tiltaket vurderes i forhold til naturmangfoldet (jf. naturmangfoldloven). Viktig å ta hensyn til landskap og vise virkninger av tiltaket.
Kommentar: Det er avsatt 2 områder til felles lek i reguleringsplanen (til sammen 0,22 daa). Det er laget fotomontasje og snitt som viser fjernvirkning av tiltaket og høyder i forhold til eksisterende bebyggelse.
- Hordaland fylkeskommune (18.07.13): Ønsker befarings i området før de kommer med innspill til planen. Er ellers opptatt av at tiltaket tar hensyn til byggeskikk/estetikk og landskap.
Kommentar: Krav til estetikk i bestemmelsene.

Hordaland fylkeskommune (12.05.14): Kulturminneregistrering kan utføres i forbindelse med offentlig ettersyn.

Kommentar: ingen.

- Statens vegvesen (05.07.13): Ingen spesielle merknader, annet enn at tilkomsten fra fylkesvegen skal utformes som kryss (jf. vegnormalene).

Kommentar: Kryss mot offentlig veg er regulert inn i planen.

- NVE (05.07.13): Krever en geoteknisk vurdering fra fagkyndig ettersom området berøres av registrert fareområde for skred (jf. skrednett.no).

Kommentar: Rasrisikovurdering for området er allerede utarbeidet av Cowi (rapport datert 24.04.2007), og konklusjonen fra denne er implementert i bestemmelser/beskrivelse.

- BIR (10.07.13): Det skal benyttes felles nedgravde avfallsløsninger for området. Ønskelig at eksisterende beboere i området tar del i en slik løsning. Lokalisering av avfalls løsning/renovasjon må synliggjøres i planen.

Kommentar: Det er avsatt område for felles renovasjon i reguleringsplanen.

- Øystese Grendautval (16.07.13): Ønsket lengre merknadsfrist. Stiller spørsmål ved tilpasning til det eksisterende bygdebildet i Øystese. Påpeker at det finnes god tilgang til eksisterende tomter. Ønsker adkomst via Eikelid Gard.

Kommentar: Merknadsfrist forlenget til 21.08.13.

- Bergtun sameie v/ advokatfirmaet WKS (20.08.13): Er generelt negativ til omsøkt regulering da deler av sameiets areal skal benyttes til kjøreadkomst. Ingen god løsning i forhold til barns lek på sameiets fellesareal. Det er dårlige siktforhold her. Mener adkomst via Eikeli eller eksisterende veg til 44/280 er en bedre løsning. Ønsker heller ikke gangadkomst over fellesarealet. Sameiet varsler at det ikke vil godta skissert løsning. Viser til gammel reguleringsplan der arealet er vist som friareal. Viser ellers til at det finnes tilgang på leiligheter andre steder.

Kommentar: Enig i at omsøkt tiltak er litt konfliktfylt i forhold til sikt og barns lek på sameiets fellesareal. Dette kan evt. kompenseres noe ved at det etableres et 3 m bredt fortau m/rekkverk langs østveggen på sameiet. Dette betinger for øvrig at vegen flyttes østover 1,5 -2 m inn på Telenors eiendom, 44/280. Alternativ adkomst blir i bratteste laget for nye beboere (min. 1:7 stigning). Ellers erstatter kommuneplanen gammel reguleringsplan, så i forhold til ny arealbruk er ikke dette et tema. Heller ikke at det finnes andre prosjekt i nærområdet. Nytt lekeareal f_L1 flyttes/forminskes slik at det ikke legger beslag på sameiets eiendom.

9. SJEKKLISTE

SJEKKLISTE TIL INNLEVERING AV PLANFRAMLEGG

PLAN-ID	20130001
PLANNAMN:	Reguleringsplan for Sjoaskår, gnr./bnr. 4571, 44/280, m.fl., Øystese
FAGKUNNIG:	Norgeshus AS

TEMA/ AKTUELLE SPØRSMÅL		Avkryssing			Tilvising til punkt i planomtalen
		Ja	Nei	Uakt.	
1	NATURGRUNNLAG			☐	
	Er planframlegget vurdert og dokumentert med omsyn til:				
	Grunntilhøve (området som byggegrunn)	x			6.1
	Helningsgrad	x			6.1
	Vegetasjon	x			6.1
	Topografi	x			6.1
	Geologiske ressursar	x			6.1
	Klima / soltilhøve	x			6.1
	Andre viktige opplysningar i høve naturgrunnlag	x			6.1
2	TAL BUSTADER/BUSETTE/ BEFOLKNINGSSAMANSETNAD			☐	
	Er planframlegget vurdert og dokumentert med omsyn til:				
	Talet på bustader	x			6.2
	Bustadtypar	x			6.2
	Tal busette og alderssamansetting	x			6.2

		Ja	Nei	Uakt.	Tilvising til punkt i planomtalen
3	NÆRING/HANDEL/INDUSTRI/ KONTORFUNKSJONAR			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til:				
	Type handel/ næring/ industri/ kontor	x			6.3
	Senterstruktur	x			6.3
	Retningslinjer for etablering og utviding av kjøpesenter			x	
	Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløyer krav om KU			x	Tiltaket utløyer ikkje krav til KU.
4	VEG- / TRAFIKKSITUASJON, TILKOMST/ AVKØYRSLE			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til:				
	Trafikkmengde (ÅDT), type trafikk	x			6.4
	Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg	x			6.4
	Vegstandard, vegbreidd, kurvatur, stigningsgrad	x			6.4
	Kryss og avkøyrsløse, dimensjonering og friskt	x			6.4
	Dimensjonerande fartsgrense	x			6.4
	Byggjegrænse	x			6.4
	Universell utforming og tilgjenge	x			6.4
	Rekkjefølgjekrav	x			6.4
	Snøopplag	x			6.4
5	TRAFIKKTRYGGLEIK OG TILGJENGE			☐	
	Er planframlegget vurdert og dokumentert med omsyn til trafikktryggleik og tilgjenge til:				
	Skule og barnehage	x			6.5
	Leike- og opphaldsareal	x			6.5
	Grøntområde/ friluftsområde/ friområde	x			6.5
	Busshaldeplass	x			6.5
	Servicefunksjonar	x			6.5
	Renovasjon	x			6.5
	Utrykkingskøyretøy	x			6.5
6	PARKERING			☐	
	Er parkeringskapasiteten vurdert?	x			6.6
	Er det sett av min/ maks krav til parkering?	x			6.6
	Er parkeringskrava i samsvar med kommuneplanen sine krav?			x	Kommuneplanen har ikkje krav til parkeringsdekning.
7	KOLLEKTIVTRAFIKK			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til:				
	Konsekvensar i høve til kollektivtrafikk?			x	
	Tilrettelegging for kollektivtrafikk?			x	
	Universell utforming og tilgjenge?			x	

		Ja	Nei	Uakt.	Tilvising til punkt i planomtalen
8	STØY/FORUREINING			☐	
	Er det utført vurdering og dokumentasjon av helse- og tryggleiksmessige krav med omsyn til:				
	Støy frå eksisterande og planlagde tiltak(vegtrafikkstøy m.m.)	x			6.8
	Forureina grunn	x			6.8
	Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak	x			6.8
	Fare for ureining av drikkevasskjelde			x	
9	SKULE/ BARNEHAGE			☐	
	Er planframlegget vurdert og dokumentert med omsyn til:				
	Avstand/ tilgjenge til skule og skulekapasitet	x			6.9
	Avstand/ tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet	x			6.9
	Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar	x			6.9
10	BARN OG UNGE SINE INTERESSER I PLANOMRÅDET			☐	
	Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal?	x			6.10
	Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og opphaldsareal går tapt?			x	
11	LEIKE OG OPPHALDSAREAL			☐	
	Er det utført vurdering og dokumentasjon av om leike- og opphaldsareal oppfyller krav til:				
	Storleik og avstand til ulike typar leike- og opphaldsareal	x			6.11
	Utforming og kvalitet med omsyn til soltilhøve. Vindskjerming, helningsgrad	x			6.11
	Trafikktryggleik	x			6.11
	Universell utforming og tilgjenge	x			6.11
	Kan brukast i alle årstider	x			6.11
	Rekkjefølgjekrav	x			6.11
12	LANDSKAP			☐	
	Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?		x		6.12
	Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?		x		
	Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert?	x			6.13
13	ESTETIKK			☐	
	Utforming og byggehøgder i høve til terreng og landskap, nær - og fjernverknad er vurdert	x			6.13
	Konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert	x			6.13
	Nær - og fjernverknader av tiltaket/ utbygginga si plassering til eksisterande omgivnader er vurdert	x			6.13

		Ja	Nei	Uakt.	Tilvising til punkt i planomtalen
	Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbygningsform i høve til omgivnadane er vurdert	x			6.13
14	OMSYN TIL NABOAR OG RÅKA PARTAR			☐	
	Er konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn vurdert?	x			6.14
	Er det halde informasjonsmøte med naboar og andre råka partar og interessegrupper?		x		
15	FRILUFTSLIV/ GRØNE INTERESSER			☐	
	Er planforslaget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet?		x		6.15
	Er planforslaget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde?		x		
	Er planforslaget i konflikt allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ markaområde?		x		
	Er det lagt til rette for samanhengande grønstruktur?		x		6.15
	Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta?		x		6.15
16	NATURVERN			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
	Biologisk mangfald?	x			6.16
	Naturmangfaldslova?	x			6.16
	Viltområde/ vilttrekk?	x			6.16
	Gyteplassar/ oppvekstområde/ kantsoner			x	
17	STRANDSONE OG VASSDRAG			☐	
	Er tiltaket innanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag?	x	x		6.17
	Er tiltaket avklart i overordna plan?	x			Området har status som nåværende/ framtidig bolig-bebyggelse i kommuneplan.
	Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?	x			6.17
18	KULTURMINNE			☐	
	Er det utført vurderingar og dokumentasjon av:				
	Automatisk freda kulturminne	x			6.18
	Vedtaksfreda kulturminne	x			6.18
	Verneverdige bygningar og miljø	x			6.18
	SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)	x			6.18
19	ENERGILØYSINGAR			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
	Energiforsyning	x			6.19
	Energibruk	x			6.19
	Bruk av fornybar energi	x			6.19
	Vassboren varme	x			6.19
	Klimatilhøve	x			6.19

		Ja	Nei	Uakt.	Tilvising til punkt i planomtalen
20	VATN, AVLAUP OG OVERVASSHANDTERING			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
	Vassforsyning	x			6.20
	Avlaupsløysing	x			6.20
	Handtering av overvatn	x			6.20
	Sløkkjevatn	x			6.20
21	RENOVASJON			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
	Miljøstasjon/ hente plass for avfall	x			6.21
22	LANDBRUK/ JORDVERN			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
	Omdisponering av landbruksareal			x	
	Arealrap/ arrondering og drift for landbrukseigedomane			x	
	Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala			x	
	Konsekvensar og evt. miljømessige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføre restriksjonar på drifta			x	
	Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser			x	
23	HELSE, MILJØ OG TRYGGLEIK			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert i høve til:				
	Miljøkvalitet i jord, vatn og luft	x			6.23
	Oppleving, rekreasjon og fysisk aktivitet	x			6.23
	Samfunnstryggleik			x	
24	ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN			☐	
	Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar?		x		
	Medfører tiltaket kommunal overtaking av va-anlegg?		x		
	Medfører tiltaket trong for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet?		x		
	Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak?	x			Jf. §2.1 i bestemmelsene
25	EIGEDOMSINNGREP			☐	
	Er eigedomstilhøva kartlagt?	x			4.3
	Medfører planen inngrep på andre sin eigedom?	x			4.3, 6.25
	Er det inngått avtale i høve inngrepa?		x		Planforslaget forutsetter at areal kan erverves.
26	UNIVERSELL UTFORMING			☐	
	Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til universell utforming og tilgjenge?	x			6.26

		Ja	Nei	Uakt.	Tilvising til punkt i planomtalen
27	RISIKO OG SÅRBARHEIT			☐	
	Er det utarbeidd eigen risiko- og sårbarheitsanalyse?	x			6.27
	Er det i planområde fare med omsyn til:				
	Flaum og eller springflod		x		
	Ras/ skred (stein, jord, leire, snø)	x			ROS-analyse
	Skrentar og stup	x			ROS-analyse
	Radon		x		
	Forureina grunn		x		
	Vind		x		
	Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon		x		
	Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikalie eller anna forureining		x		
	Lagring og transport av farleg gods		x		
	Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar		x		
	Biologisk mangfald		x		
	Kulturminne		x		
	Fornminne		x		
	Verna bygningar, anlegg og eller område		x		
	Skade på vassdrag eller strandsone		x		
	Støy	x			ROS-analyse
	Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak		x		
28	ANNA (eigne vurderingar)			☐	
	Se planbeskrivelse/ROS-analyse.				

SLUTTMERKNADER

Dei avkryssa punkta sjekklista er vurdert og gjort greie for i samsvar med gjeldande kommunale normer og retningslinjer, og er i samsvar med Miljøverndepartementet sine rettleiarar.

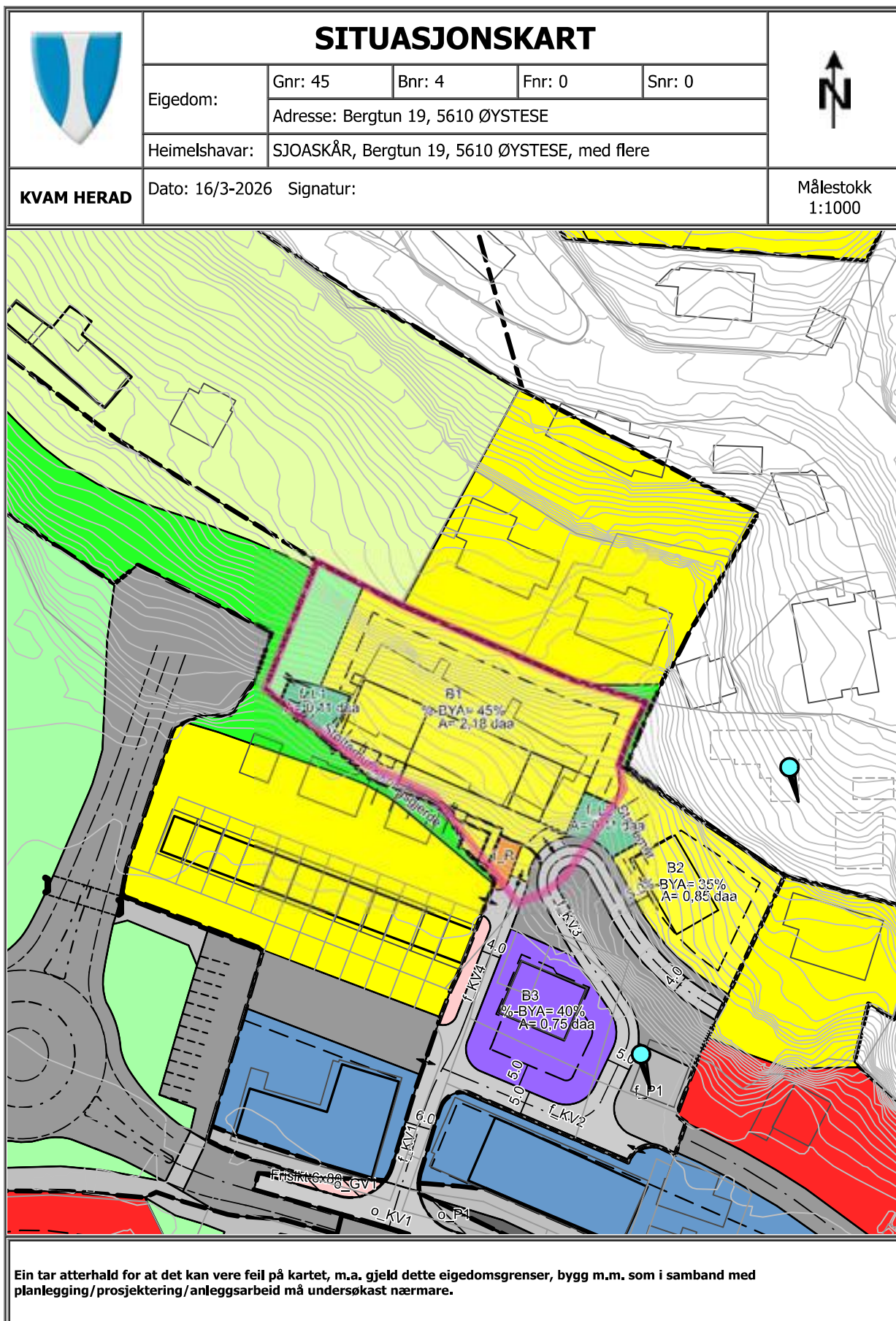
Sjekklista er gjennomgått av forslagsstillar i samband med utarbeiding av planforslaget.

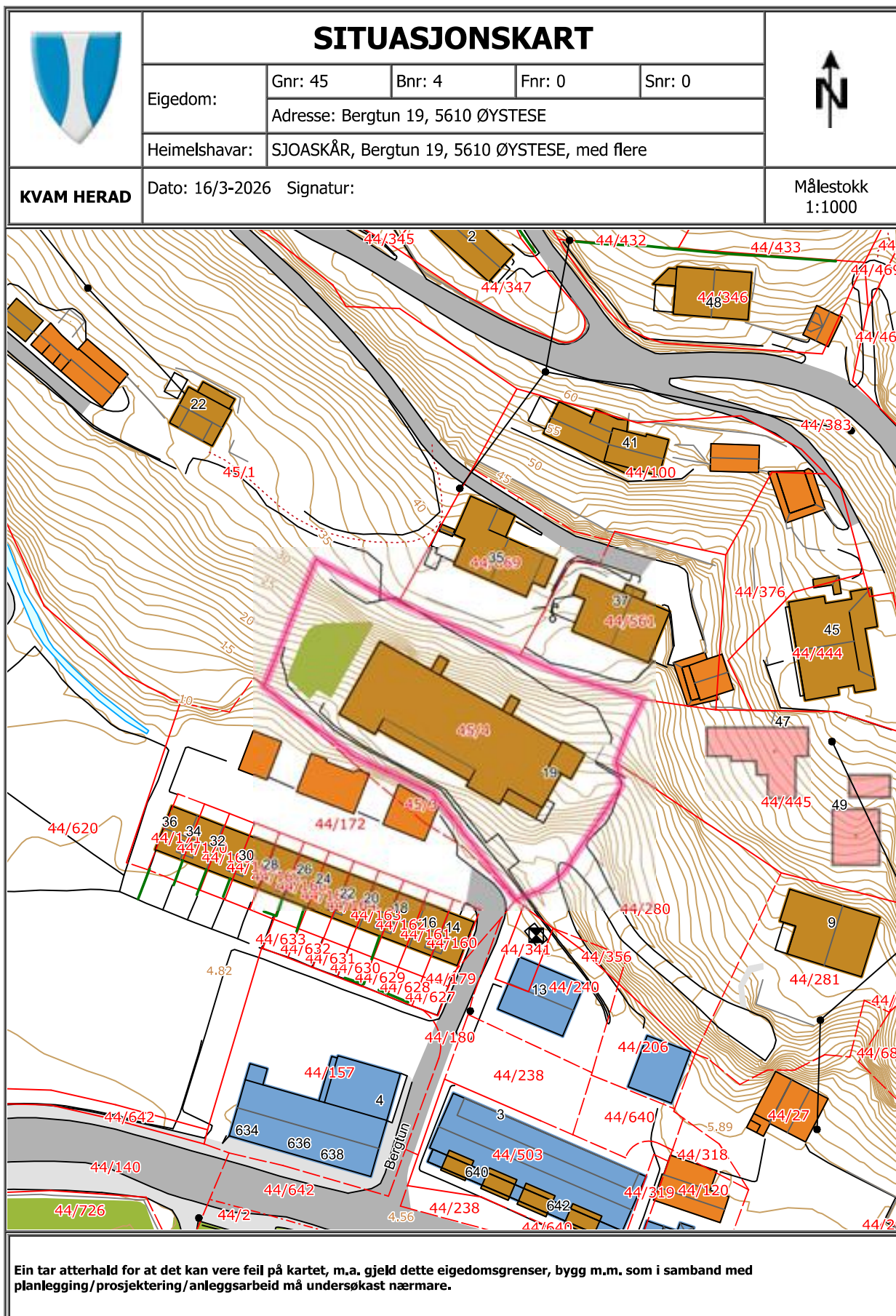
Ellen Reitan Krogstad

02.06.14

Dato

Signatur







Kvam herad

Adresse Grovagjelet 16, 5600

Telefon

Utskriftsdato: 13.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 4 **Seksjonsnr.:** 11

Adresse: Bergtun 19, 5610 ØYSTESE

Referanse: 37-0022/26

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmål
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg avløpsnett via private stikk- og fellesleidningar. Vi gjer merksam på at private leidningar vert vedlikehalden for eigar si rekning. For private fellesleidningar er det normalt tilknytta solidarisk vedlikehaldsplikt.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøytaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

**Kvam herad****Adresse** Grovagjelet 16, 5600**Telefon**

Utskriftsdato: 13.03.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom**Kommunenr.:** 4622 **Gardsnr.:** 45 **Bruksnr.:** 4 **Seksjonsnr.:** 11**Adresse:** Bergtun 19, 5610 ØYSTESE**Referanse:** 37-0022/26

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		4251
Avløp		6800
Renovasjon	Ekstern leverandør	Bergensområdet Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
Eigedomsskatt		3796

Vassmålar: Ja

	Dato	m3
Sist avlesen	06.11.2025	

Kommentar

Oppgitte prisar vatn og kloakk er basert på eit stipulert vassforbruk på 56 m3 pr år Alle prisar inkl. mva.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 45, Bruksnr 4, Seksjonsnr 11	Kommune:	4622 Kvam
Adresse:		Grunnkrets:	205 Øystese
Veiadresse:	Bergtun 19, gatenr 1074	Valgkrets:	4 Øystese
(fra bruksenhet)	5610 Øystese	Kirkesogn:	7080802 Øystese
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5142 Øystese

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	17.09.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	5/99
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 690,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4622/45/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4622/45/4/0/1	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/2	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/3	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/4	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/5	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/6	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/7	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/8	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/9	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/10	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/11	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/12	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/13	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/14	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/15	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/16	0,0
			Mottaker	4622/45/4/0/17	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.08.2019	Etablert/Endret	4622/45/4	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2019	Etablert/Endret	4622/45/4/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4622/45/4/0/17	0,0

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 4, Seksjonsnummer 11 i 4622 KVAM kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bergtun 19	H0205	Bolig	81,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	822,0	Rammetillatelse:	01.02.2018
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 483,0	Igangset.till.:	01.02.2018
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	28.11.2019
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	2 483,0	Midl. brukstil.:	28.08.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	17
Bygningsnr:	300758557			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			764,0		764,0		807,0		807,0
H01	6		573,0		573,0		621,0		621,0
H02	6		573,0		573,0		621,0		621,0
H03	5		573,0		573,0		621,0		621,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Eiendomsgrenser

- | Linjetyper | Linjefarge | Linjetykkelse | Linjefunksjon |
|------------|------------|---------------|------------------------------------|
| — | Grønn | 3 mm | Nøyaktig måling 3-11 cm |
| — | Grønn | 3 mm | Middels nøyaktig 12-31 cm |
| — | Lila | 3 mm | Mindre nøyaktig 32-100 cm |
| — | Lila | 3 mm | Lite nøyaktig 101-500 cm |
| — | Rød | 3 mm | Siksenøyaktighet 601-5000 cm |
| — | Grønn | 3 mm | Uavklart grense over 5001-30000 cm |
| — | Blå | 3 mm | Omtvistet grense |
| — | Blå | 3 mm | Vannkant |
| — | Grå | 3 mm | Vegkant |
| — | Grå | 3 mm | Fiktiv grenselinje |
| — | Grå | 3 mm | Teigdelinje |
| — | Grå | 3 mm | Punktreste |

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2026



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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturmåle - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturmåle - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningsplaner
	Tilakslinje
Elendomsgrænser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Stussnøyaktighet eller uvis, 500-9999 cm
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanalliggett
Høydekurver	
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpkurve
	Dyldkurve
	Valgt eiendom
	Bolig, uhus, landbruk
	Fritids-/sæsongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSykkende
	Trafikkøy
	VegKjærende
	Vassflåter
	Bre
	AndreTilak
	BygningTilak, endring
	BygningTilak, nybygg
	BygningTilak, riving
	SanferdselTilak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602578589
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
944233199	KVAM KOMMUNE
Adresse	
Grovgjelet 16, 5600 NORHEIMSUND	

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
911545713	BRATT AS
Bruksenhet	
Sjuseitevegen 20E, 5610 ØYSTESE	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
1238	45	4

Nye seksjoner						
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
1238	45	4	0	1	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	2	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	3	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	4	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	5	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	6	7 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	7	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	8	6 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	9	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	10	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	11	5 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	12	7 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	13	7 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	14	7 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	15	6 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	16	6 / 99	Boligseksjon
1238	45	4	0	17	8 / 99	Boligseksjon

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



KVAM HERAD
Søknad om seksjonering

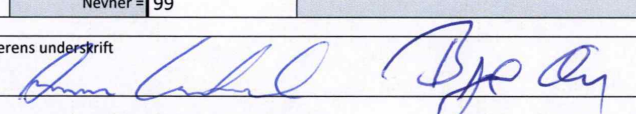
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		Arkivsaknr.:	
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		Dato 16 AUG 2019	
Kommunens navn KVAM HERAD	Kommunens adresse Grovagjelet 16	Kontaktperson Bjørn Vik	Dokumentnr. 5600 Norheimsund

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Bratt AS	Fødselsnr./Org.nr. 911545713	E-postadresse poat@bratt-as.no	
Adresse Sjusetevengen 20e	Postnummer 5610	Poststed Øystese	Telefonnummer 41402979

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 1238	Kommunens navn Kvam herad	Gårdsnr. 45	Bruksnr. 4	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911545713	Bratt AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																	
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																	
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																	
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
		S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal				
1	B	5	B	13	B	7	B	25		37				49			
2	B	5	B	14	B	7	B	26		38				50			
3	B	5	B	15	B	6	B	27		39				51			
4	B	5	B	16	B	6	B	28		40				52			
5	B	5	B	17	B	8	B	29		41				53			
6	B	7	B	18				30		42				54			
7	B	5	B	19				31		43				55			
8	B	6	B	20				32		44				56			
9	B	5	B	21				33		45				57			
10	B	5	B	22				34		46				58			
11	B	5	B	23				35		47				59			
12	B	7	B	24				36		48				60			
Sum tellere: 99				Nevner = 99													

Dato 15.08.19	Innsenderens underskrift 
-------------------------	--

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgis eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

15.08.19

Innsenderens underskrift

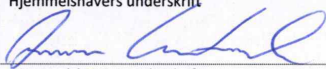
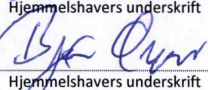


Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

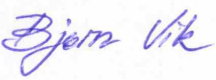
Side 2 av 4

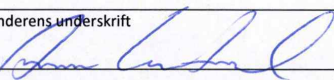
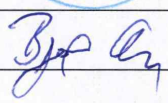
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

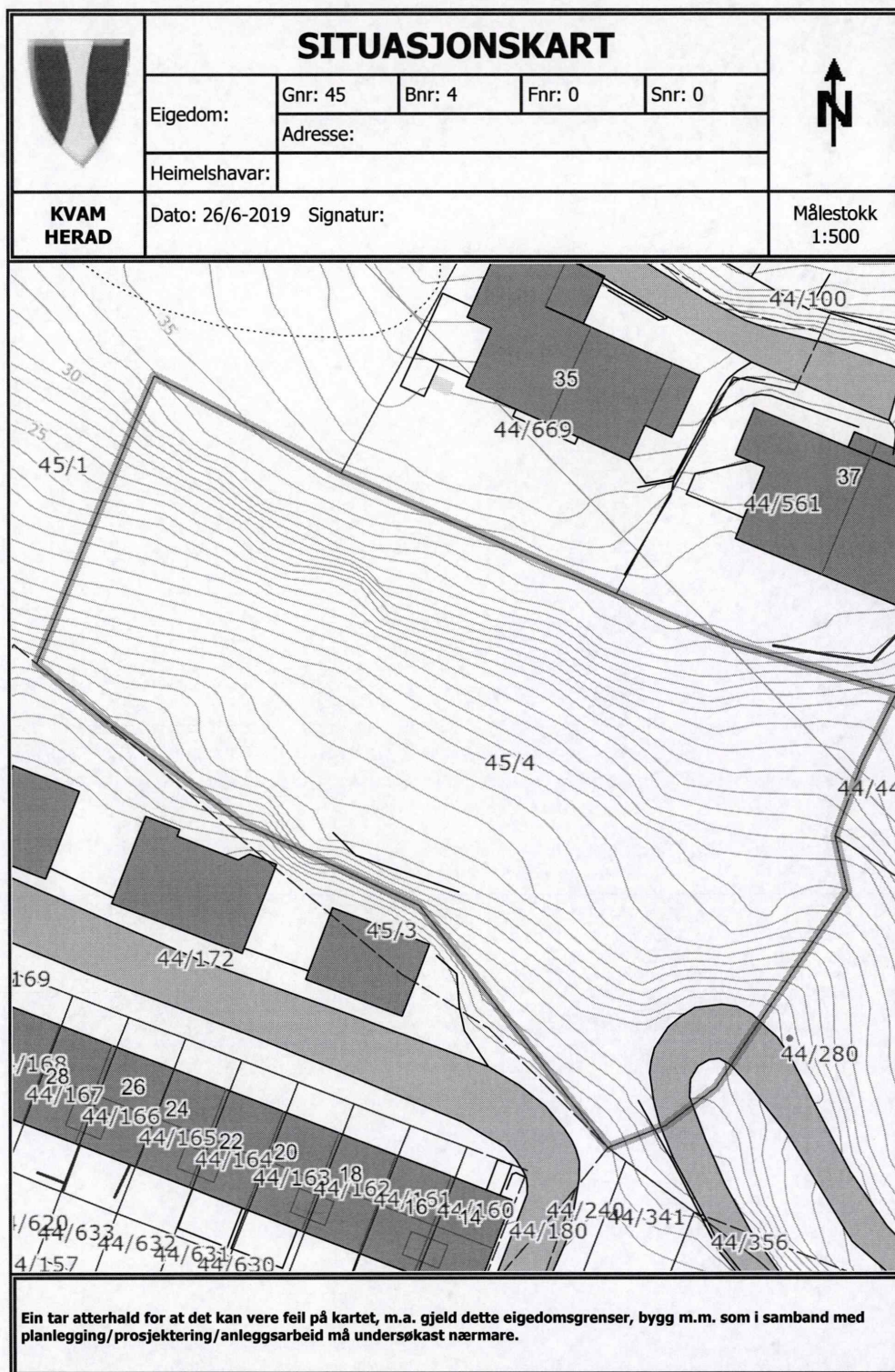
9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

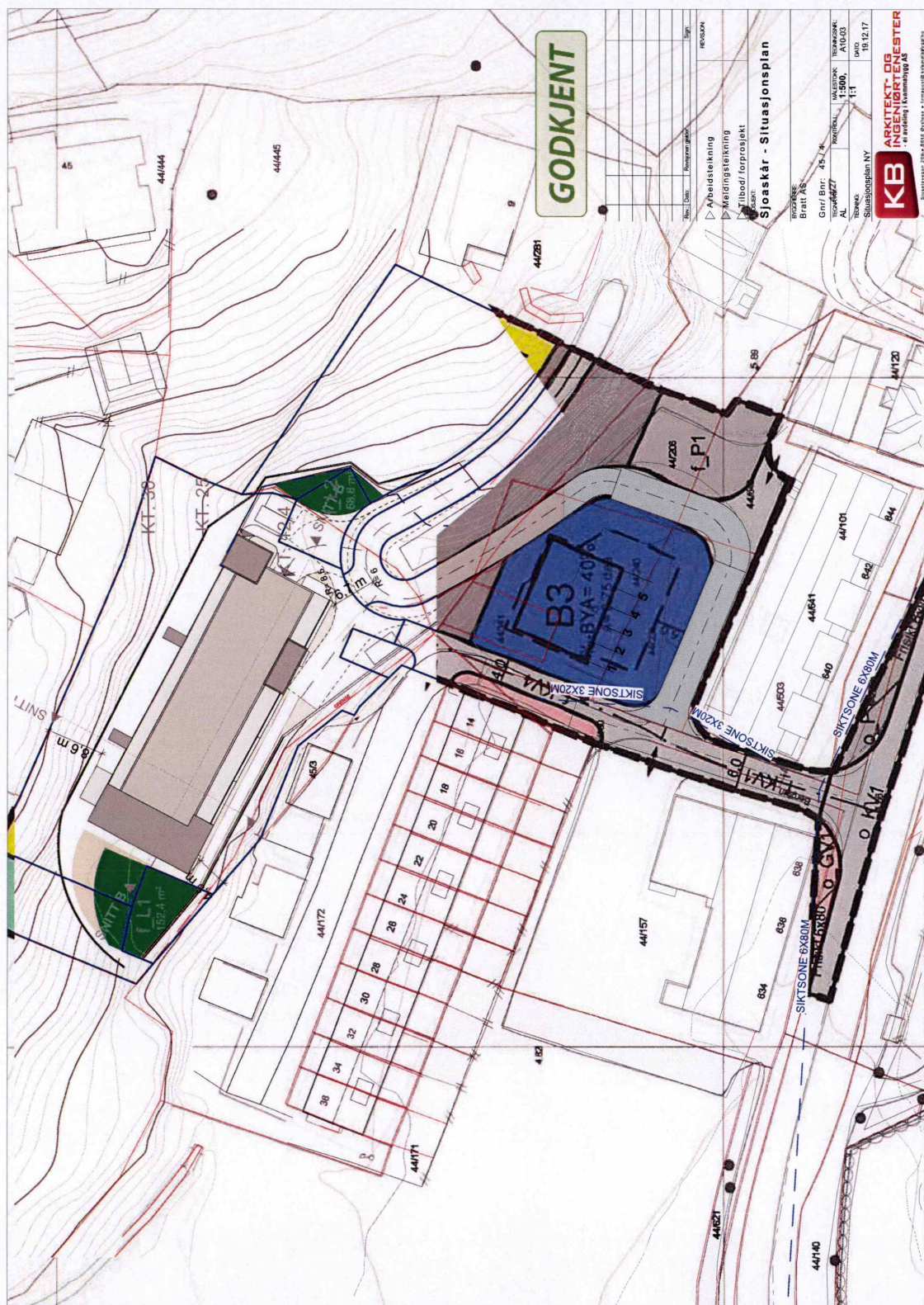
10. Underskrifter		
Sted og dato Øystese, 13.08.19	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ARNE LUNESTAD
Sted og dato Øystese, 13.08.19	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver BJØRN ØYRI
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

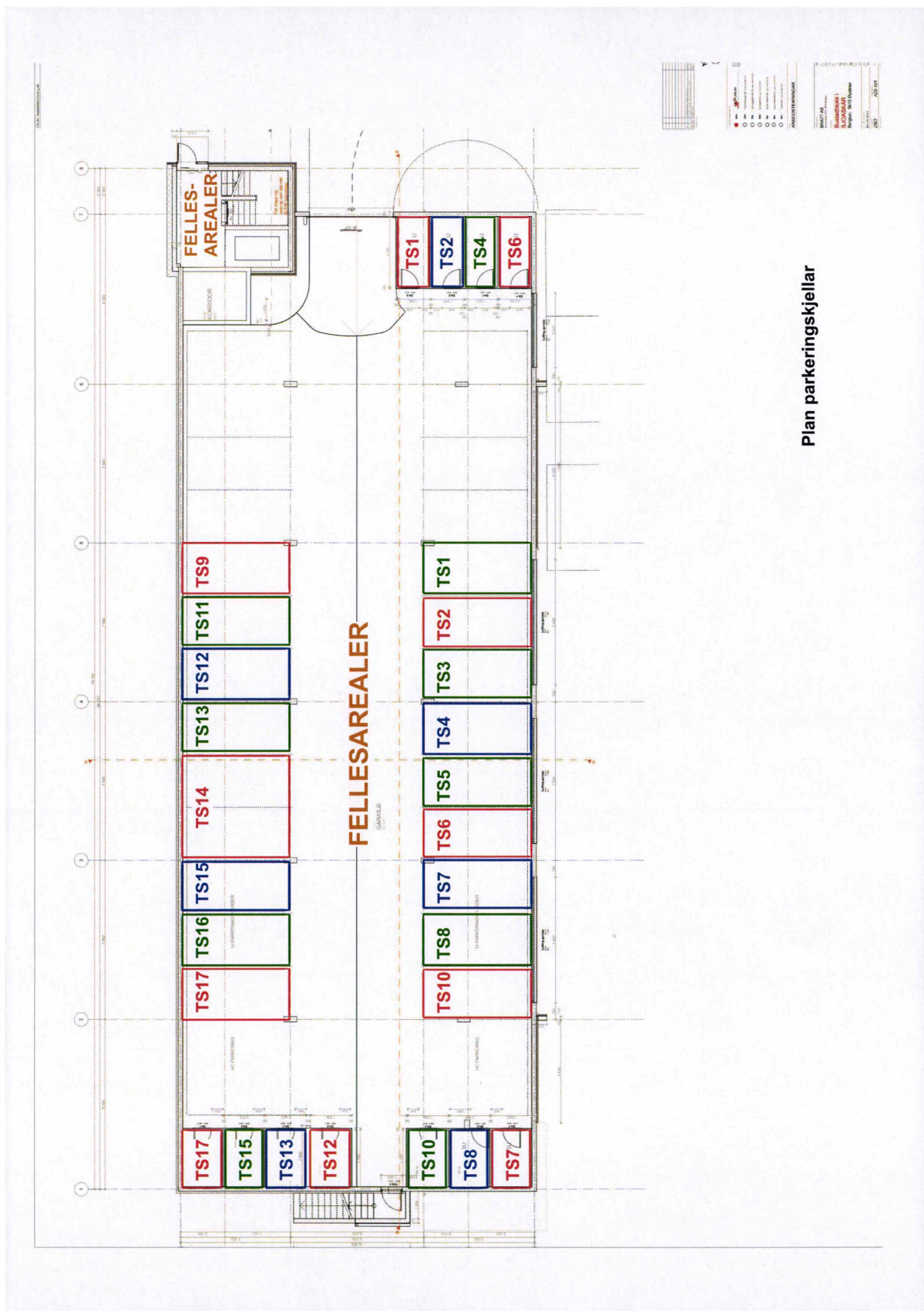
11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

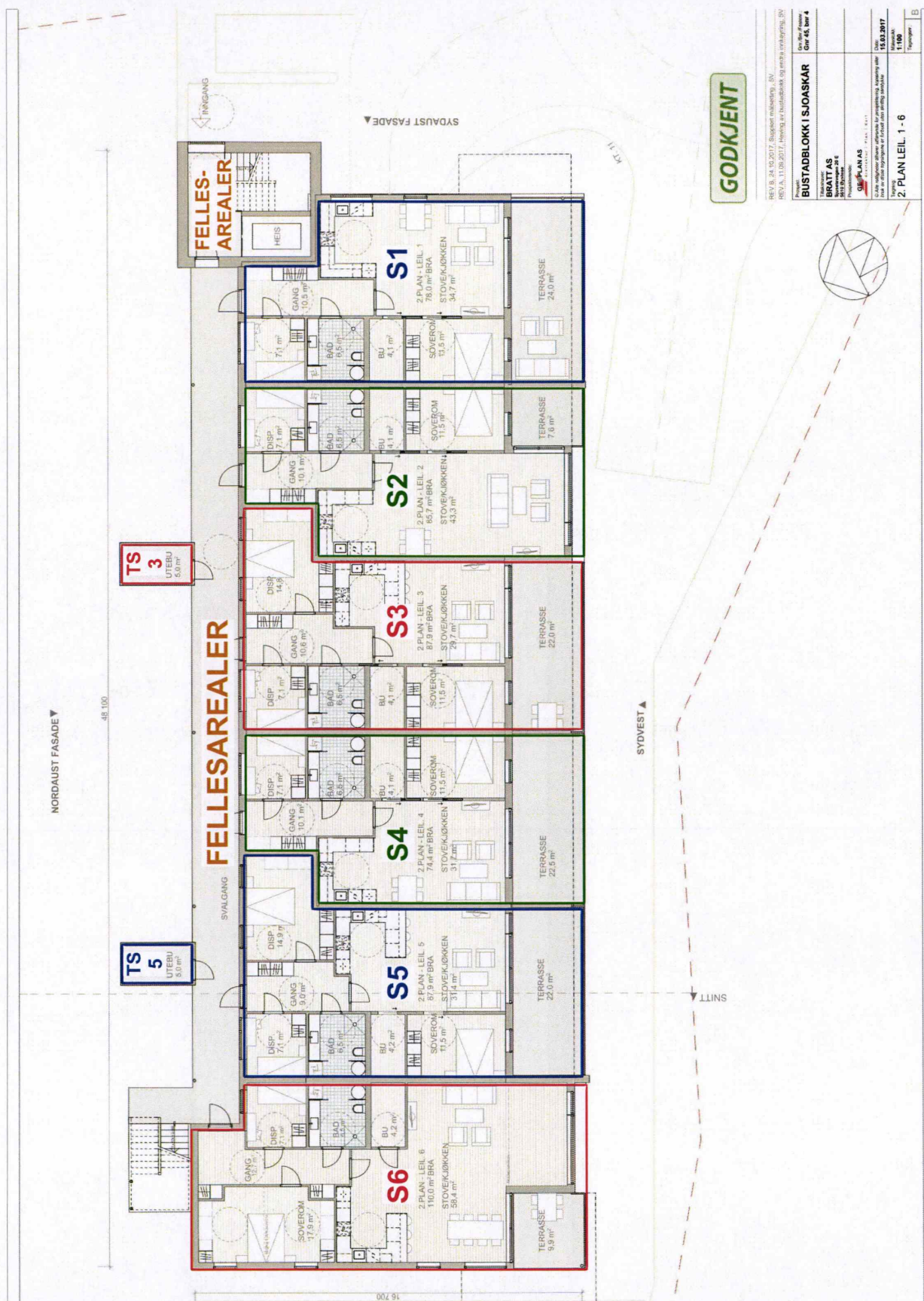
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1238	Kommunens navn Kvamherad	Gårdsnr. 45	Bruksnr. 4	Festenr.
Dato 21.08.19	Underskrift 	Stempel 		

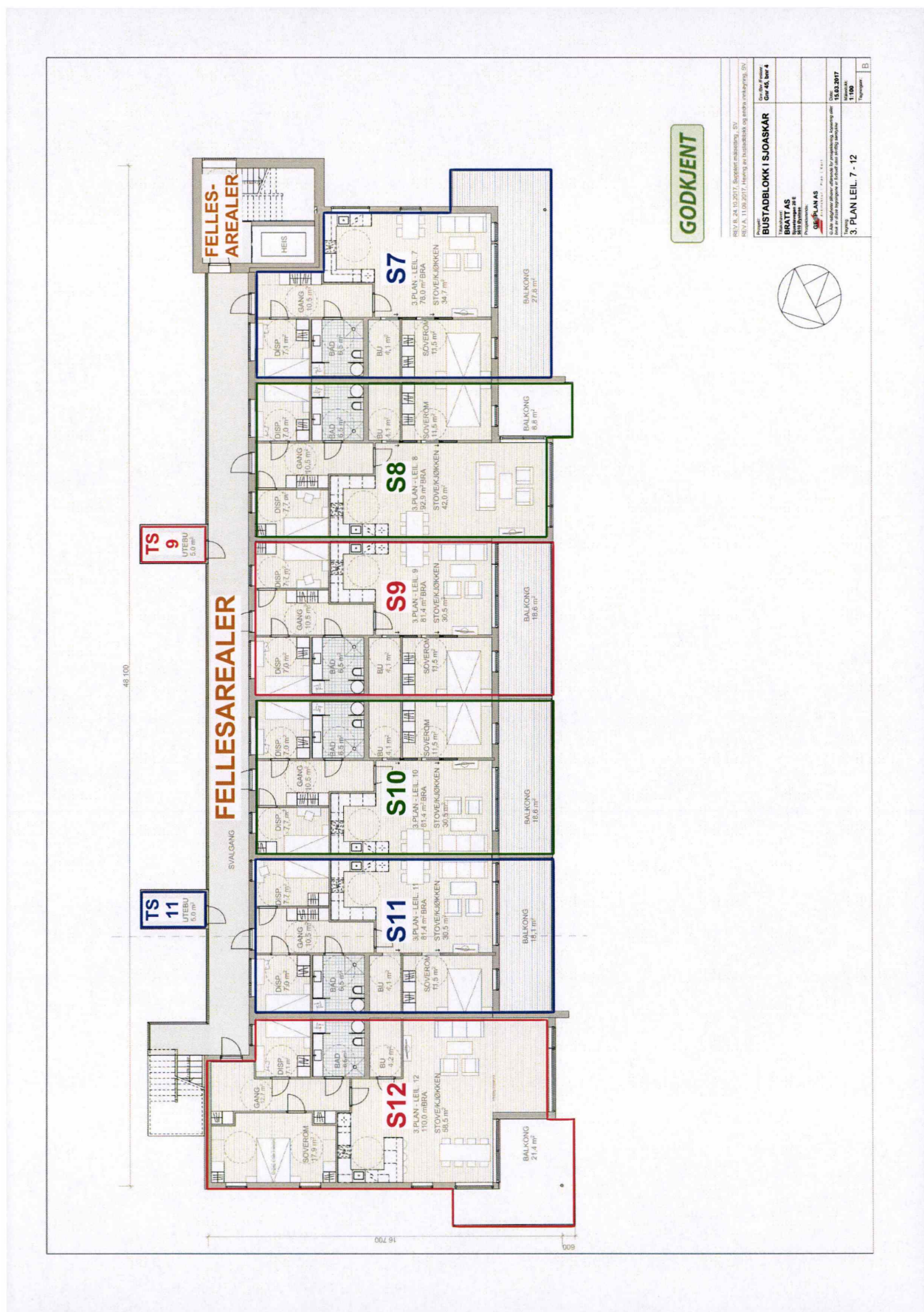
Dato 13.08.19	Innsenderens underskrift 	
------------------	---	--

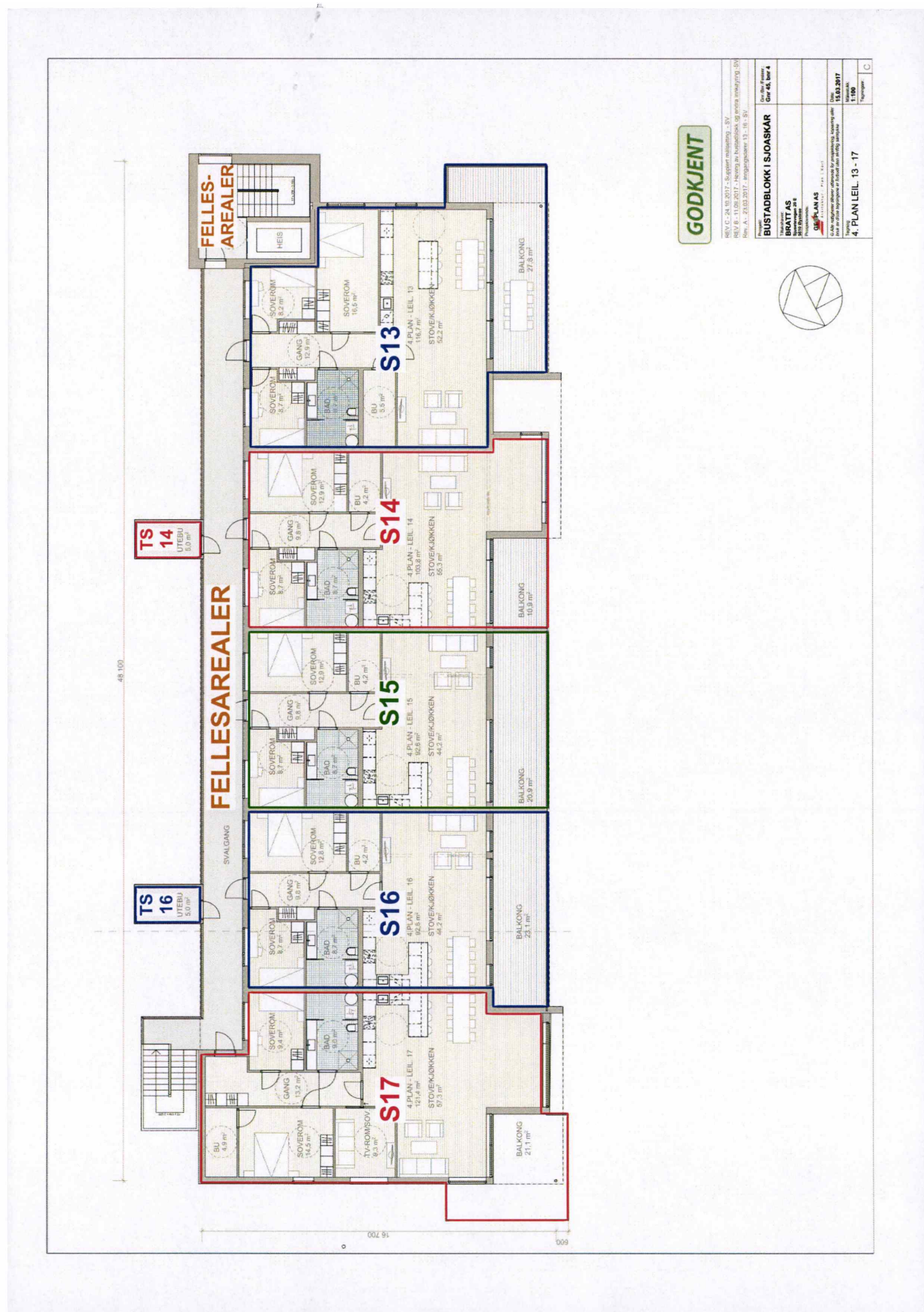












Velkommen til

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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



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 Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persienn 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergtun 19 5610 ØYSTESE
Matrikkel: Gnr 45, bnr 4, snr 11 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

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 besøkt 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



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.

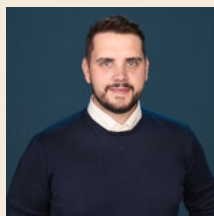
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Torstein Mæland

Eiendomsmegler
Nordvik Hardanger
t.meland@nordvikbolig.no
971 61 617