NORDVIK

Vavollen 69

6 soverom | 198 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vavollen 69

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Egenerklæringsskjema
27	Tilstandsrapport
50	Andre vedlegg
71	Kontaktinfo
74	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
77	Forbrukerinformasjon om budgivning
78	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026









Nøkkelinformasjon

ØYSTESE | Innholdsrik enebolig i barnevennlig og etablert nabolag! Flere soverom, to garasjer og nydelig utsikt!

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**86 090,-**
Totalpris	**3 486 090,-**
BRA-i	**198 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vavollen 69 - en innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde i Øystese. Her bor du med kort vei til skole, barnehage, sentrum og fritidstilbud, samtidig som du kan nyte gode solforhold om sommeren og flott utsikt mot Hardangerfjorden.

Høydepunkter:
Familiebolig over to etasjer med god planløsning
Hele seks soverom og to bad
To integrerte garasjer og gode parkeringsmuligheter
Opparbeidet tomt med plen, terrasse og beplantning
Flere boder og gode lagringsmuligheter
Oppussingsobjekt med stort potensial

Boligen gir deg muligheten til å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov. Med god størrelse, attraktiv beliggenhet og mange bruksmuligheter ligger forholdene godt til rette for å skape sin egen bolig.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0088/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vavollen 69, 5610 ØYSTESE
Gnr 42, bnr 144 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Leif Haugland
Gerd Haugland

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
85 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
86 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 486 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 505 790,- (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
1976

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 220 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 98 kvm. Vindfang, hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, disponibelt, bod 1, bod 2, bod 3, garasje 1
BRA-e: 22 kvm. Garasje 2
Total BRA: 120 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Gang 1, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, gang 2, bad
Total BRA: 100 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter i hall med trapp.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,44 meter i gang. Det er mønt himling i stue/kjøkken (3,10 meter).

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).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- 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.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra tidlig morgen, ca. kl. 05–06, til ca. kl. 20–21 om sommeren. Solrik terrasse fra morgen til kveld. Solen er borte i omtrent to måneder om vinteren.

Innhold
Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning med god plass til både familie, gjester og hobbyaktiviteter. Med totalt seks soverom, to bad og flere disponible rom byr eiendommen på stor fleksibilitet og mange bruksmuligheter.

I hovedetasjen finner du en romslig stue med naturlige soner for både spiseplass og sofagruppe, kjøkken, tre/fire soverom, bad samt gangarealer som binder etasjen godt sammen. Løsningen legger til rette for en funksjonell hverdag med alt av nødvendige oppholdsrom samlet på ett plan.

Underetasjen inneholder vindfang, hall med trapp, bad, to soverom og flere boder som gir rikelig med oppbevaringsplass. Etasjen har en fleksibel utforming som kan tilpasses ulike behov, enten det er behov for ekstra oppholdsareal, hjemmekontor, hobbyrom eller plass til overnattende gjester.

Eiendommen har to integrerte garasjer, den ene med direkte adkomst til kjelleren. Dette gir god plass til parkering og lagring. Oppsummert er dette en innholdsrik bolig med gode oppbevaringsmuligheter og en planløsning som passer godt for både større familier og de som ønsker god plass rundt seg.

Parkering
GARASJE
Eiendommen har to garasjer integrert i eneboligen med plass til én bil hver, den ene er noe lav. Tilkomst direkte til boligen fra garasjen som er nyest.
Ellers er det parkering for flere biler på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Moderniseringer og påkostninger

Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

OVERFLATER OG BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- Nytt tilbygg (garasje med soverom over) oppført i 1985.
- Stedvis utskifting av vinduer og ytterdører i 2012.
- Takutstikk over terrasse oppført i 1991.
- Taktekking med shingel er skiftet, ukjent årstall.
- Innvendige flater er delvis vedlikeholdt (nytt gulvbelegg i gang/trapp).

BAD OG VÅTROM
- Badet er delvis oppgradert med nye baderomsplater, ukjent årstall.

KJØKKEN
- Kjøkkeninnredning er delvis oppgradert med skiftede fronter og nytt gulvbelegg, ukjent årstall.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Ny vedovn rundt 2015.
- Luft-til-luft varmepumpe er montert, ukjent årstall.
- Nye varmekabler på bad i hovedetasje (montert i bjelkelag), ukjent årstall.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har oppgitt at nye baderomsplater ble lagt på begge bad, og ny gulvvarme ble lagt på badet oppe fra underliggende rom, begge til ukjent årstall. Arbeidet ble utført av faglært.

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?
Selger har oppgitt at det ble utført et tilbygg med garasje og 2 soverom cirka 1981, og takutstikk til terrasse cirka 1985. Arbeidet ble utført av faglært.

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.?
Selger har oppgitt at et tilbygg ble utført cirka 1981, og at dette var søknadspliktig og ble godkjent. Arbeidet ble utført av faglært.

FEIL OG MANGLER

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Selger har oppgitt at fukt ble observert i bakvegg garasje på tilbygg vinteren 2026.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Selger har opplyst at det foreligger en tilstandsrapport fra Hardingtakst datert mai 2026.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

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

Boligen er oppført i tre over grunnmur.

Opplysninger om eiendommen

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

Tinglyste retter/øvrige forhold
Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter 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.

Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2

Yttertak er tekket med takshingel. Inspisert/vurdert fra: Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig både innvendig og utvendig fra de delene av taket som er blitt kontrollert. Levetid: Normal levetid for takshingel er 20 til 30 a°r. Krever jevnlig vedlikehold for a° fjerne evt. mose/groe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkingen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier. På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette. Det er observert høy slitasje med påbegynte råteskader i vindskibord som gjør at det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting.

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

Nedløp og beslag,TG2
Det er takrenne og nedløp av alu/stål. Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig a° kontrollere fra bakkeniva°. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp. Snøfanger: Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette er ikke eget kontrollpunkt i tilstandsrapporten, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras med fare for bygningsdeler, personer, kjøretøy og inngangspartier. Ny eier bør være oppmerksom på dette og vurdere eventuell ettermontering. Det bemerkes at noen velger å ikke montere snøfangere, da dette kan øke belastningen på tak.

Vurdering av avvik:
- Det mangler deler på takrenner på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

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

Veggkonstruksjon,TG2
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning. Kommentar: Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning. Til info: Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
- Det er observert begroing og svarte prikker i malingen (svertesopp), noe som normalt oppstår i områder med lite sol. Forholdet er ikke helseskadelig og kan fjernes ved rengjøring med egnet vaskemiddel.

Den utvendige fasaden har slitasje etter værpåkjenning, med behov for vedlikehold for å redusere risikoen for fukt og råteskader. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

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

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft. Merk: Tilgang for undersøkelse var begrenset på befaringsdagen, blant annet på grunn av innbo, manglende gulv på deler av kaldtloftet og lav takhøyde, slik at deler av konstruksjonen kun var delvis tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører at eventuelle avvik kan være skjult og ikke ble avdekket ved befaringen. Det anbefales rydding/tilrettelegging og ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
- I den nedre delen av taket ble det oppdaget misfarging, og siden det er begrenset med luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen, antar jeg at dette er årsaken. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader.

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

Vinduer og ytterdører,TG3
Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, 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.

Vurdering av avvik:
- På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand. Eldre glassruter har økt risiko for punktering, som medfører redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte ruter ved punktering. Vindu(er) er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som gjør dem utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktpåvirkning sammenlignet med om avstanden var større til bakken. TG3: Det er fukt- og råteskader i garasjevindu, som medfører behov for utskifting.

Det bør også etter hvert påregnes ytterligere utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Boligen har altaner og veranda. Risikokonstruksjon: Det gjøres oppmerksom på at en takterrasse over et innredet rom anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år. 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. Følgende forhold ble avdekket: · Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Vurdering av avvik:
- Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det er ukjent alder på membran/tettesjikt (hvor det er bygget rom under). Jeg kan derfor heller ikke fastsette korrekt tilstandsgrad mellom TG2 og TG3. Det bør derfor forsøkes å avklare alder. Dette medfører en usikkerhet og økt risiko for lekkasje med påfølgende skader og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Utskifting må påregnes.

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

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav. 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 pa° møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
- Overflatene har noe slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

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

Rom Under Terreng,TG2
Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur. Merk: Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader. Hulltaking: Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i hall med trapp. Følgende resultater ble registrert: Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen: · Målingen viste 56,0 %, ved 17,9 celsius. - Under 75 % anses å være tørt. - Over 75 % anses å være fuktig. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull: · Målingen viste vektprosent under 6 til 8 % (vises ikke på instrument) - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader. Til info: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren. Eier opplyser samtidig at det har forekomt tilsig av fukt i garasje på tilbygg. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fukt. Eldre drenering/fuktsikring og overflater mot terreng egner seg generelt ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l.), og rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasje/kjeller, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring og isolering.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Våtrom
Underetasje > Bad
Generell,TG3
Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet fremstår som et eldre våtrom med høy slitasje og skader. Basert på en samlet vurdering og alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes oppgradering/utskifting. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet.

- Tiltak:
- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

1. Etasje > Bad
Generell,TG3
Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger. På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

-Tiltak:
- Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
1. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa°r 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:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og er preget av slitasje og mangler funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard.

Utskifting bør vurderes av ny eier.

- 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.

1. Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
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.

Vurdering av avvik:
- Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.

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

Tekniske installasjoner
Vann og avløpsrør,TG2
Vannledninger av kobber 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.

Vurdering av avvik:
- Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.

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

Varmesentral,TG2
Det er montert en luft-til-luft varmepumpe. Innerdel er plassert i stue. Årstall/Alder: 2005. Viktig: Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Service/vedlikehold: Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig vedlikehold. Levetid: Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
- Over halvparten av forventet levetid er passert, og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover.

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

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller. Størrelse: Ca 200 liter. Årstall/alder: 2000. Viktig: Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Vurdering av avvik:
- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

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

Tomteforhold
Drenering,TG2
Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder. Kommentar: Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.) Levetid: Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
- Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

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

Grunnmur og fundamenter,TG2
Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje. Kommentar: Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
- Det er observert riss/sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak. Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. i garasjetaket som medfører en risiko ved brann. Bør utbedres ved å pusse overflaten.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Innbo og løsøre
Selger opplyser at komfyr og kjøleskap vil være en del av handelen. Vaskemaskin vil ikke være en del av handelen. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. kr. 2 300,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 079,-pr. 2026

De oppgitte kommunale avgiftene gjelder for inneværende år og utgjør totalt 18 079 kr per år, inkludert eiendomsskatt. Dette beløpet dekker kostnader for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Alle priser er inkludert merverdiavgift.

Eiendommen er utstyrt med vannmåler, noe som innebærer at det faktiske forbruket avregnes én gang i året. Gebyret for vann og avløp vil derfor variere i henhold til beboerens forbruk. Beregningsgrunnlaget for de oppgitte prisene er et vannforbruk på 80 m³ per år.

Renovasjonsgebyret leveres av en ekstern leverandør (BIR) og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene. Renovasjonsgebyret utgjør ca kr. 4 100 kr per år om man kunne tømmer en gang i måneden, 3 pr. kvartal.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt utgjør til sammen 18 079 kr per år. Med renovasjonsgebyr på 4 100 kr blir de samlede årlige kostnadene 22 179 kr.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 734 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 939 234,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige

Polisenr: 18722275

TV/Internett/Bredbånd
Mulighet for fiber via lokal leverandrø.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 812 kvm (Eiertomt)
EIERFORM OG TOMTETYPE
Boligen ligger på eiet tomt.

AREAL OG OPPRETTELSESGRUNNLAG
Tomten er opprettet ved målebrev med oppgitt areal på 812,5 m².

GRENSER
I matrikkelen er grensenes nøyaktighet registrert som middels-høy nøyaktighet.

Tomten har et skrånende 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 pent opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

Adkomst
Enkel adkomst via offentlig vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Vavollen i Øystese, med kort avstand til både sentrum, skole, barnehage og fritidstilbud. Området er kjent for rolige omgivelser, gode solforhold og flott utsyn mot Hardangerfjorden og de omkringliggende fjellene. Øystese sentrum byr på et godt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer, idrettsanlegg og kulturtilbud, samtidig som området gir enkel tilgang til vakker natur og flotte turmuligheter året rundt.

For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv med nærhet til både Øystese skule og Kvam ungdomsskule, samt flere fritidsaktiviteter og idrettstilbud i nærområdet. Området har et etablert nettverk av gangveier og turstier som gjør det enkelt å ta seg til både sentrum og rekreasjonsområder til fots.

Øystese ligger sentralt i Hardanger med omtrent 10 minutters kjøring til Norheimsund og rundt én time til Bergen, noe som gjør området attraktivt både for pendlere og for dem som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser med nærhet til daglige servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for opprinnelig oppført bolig datert 15.07.1976
- Det foreligger godkjent vedtak og byggetegninger datert 08.07.1976 vedrørende oppføring av boligen.
- Det foreligger godkjent vedtak og byggetegninger datert 08.07.1981 vedrørende tilbygging av boligen. Dagens innredning samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Dør inn til baderom i 1.etasje er flyttet, samt en vegg og dør er flyttet til det ene soverommet
- Det foreligger godkjent vedtak og tegninger datert 03.05.1991 vedrørende overbygg over terrasse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
VEI
Boligen har adkomst via offentlig vei.

VANN
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger normalt eier eller sameie.

AVLØP
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger normalt eier eller sameie.

Regulerings- og arealplaner
Opplysningene om regulerings- og arealplanstatus er hentet fra offentlig informasjon og selgers opplysninger.

Boligen er omfattet av Reguleringsplan over Vavollen, Øystese, med plan-ID 19740001. Denne reguleringsplanen ble vedtatt 18.02.1974 og har status som vedtatt. Arealformålet for eiendommen under denne planen er bolig. Megler er ikke kjent med at det foreligger pågående planarbeid knyttet til denne reguleringsplanen.

Kvam kommune opplyser at utnyttelsesgraden i regulert område er 40%.

Kjøper anbefales å kontrollere reguleringsplaner, kommuneplan og eventuelle pågående planprosesser hos kommunen.

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:

4622/42/144:
23.02.1976 - Dokumentnr: 633 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:42 Bnr:90
Målebrev og skylddelingsforretning fra 1975/1976 vedrørende opprettelse av gnr. 42 bnr. 144 som boligtomt fradelt fra gnr. 42 bnr. 90. Eiendommen har et areal på ca. 812,5 m². Dokumentet viser til at en eldre heftelse knyttet til en gammel gårdsveg følger med fra hovedbruket til den fradelte eiendommen. Tomten ligger innenfor godkjent reguleringsplan.

23.09.1976 - Dokumentnr: 3065 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Skjøte fra 1976 vedrørende overdragelse av gnr. 42 bnr. 144 fra Kvam herad. Dokumentet inneholder blant annet kommunal ledningsrett for vann, avløp, strøm og teleanlegg over eiendommen, samt bestemmelser om forkjøpsrett og tilbakekjøpsrett for kommunen. Dokumentet fastsetter også at eier plikter å betale kommunale vann- og avløpsavgifter.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger.

Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 127 700,- 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 10. juni 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

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

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

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

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

Vavollen 69

Nabolaget Vik/Lundanes/Børveneset - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Øystese skule (1-7 kl.) 259 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.) 263 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Kvam vgs. avd Øystese 252 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Kvam vgs. avd Norheimsund 200 elever, 16 klasser	11 min 8.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Øystese	9 min
Øystese	14 min

Offentlig transport

Evjo Linje 749, 925	8 min 0.7 km
Bergen Flesland	1 t 23 min

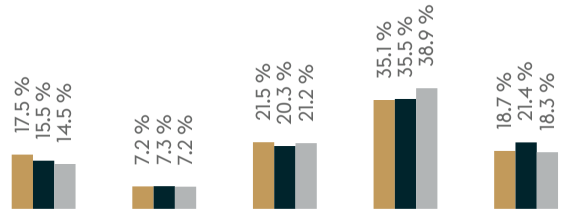
Barnehager

Bjørketeigen barnehage (1-5 år... 74 barn	8 min 0.6 km
Sjydnahaugen barnehage (1-5 år... 67 barn	11 min 0.9 km
Sandven Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	10 min 6.2 km

Dagligvare

Kiwi Øystese	14 min
Coop Extra Øystese	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vik/Lundanes/Børveneset	927	419
Øystese	2 308	1 044
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

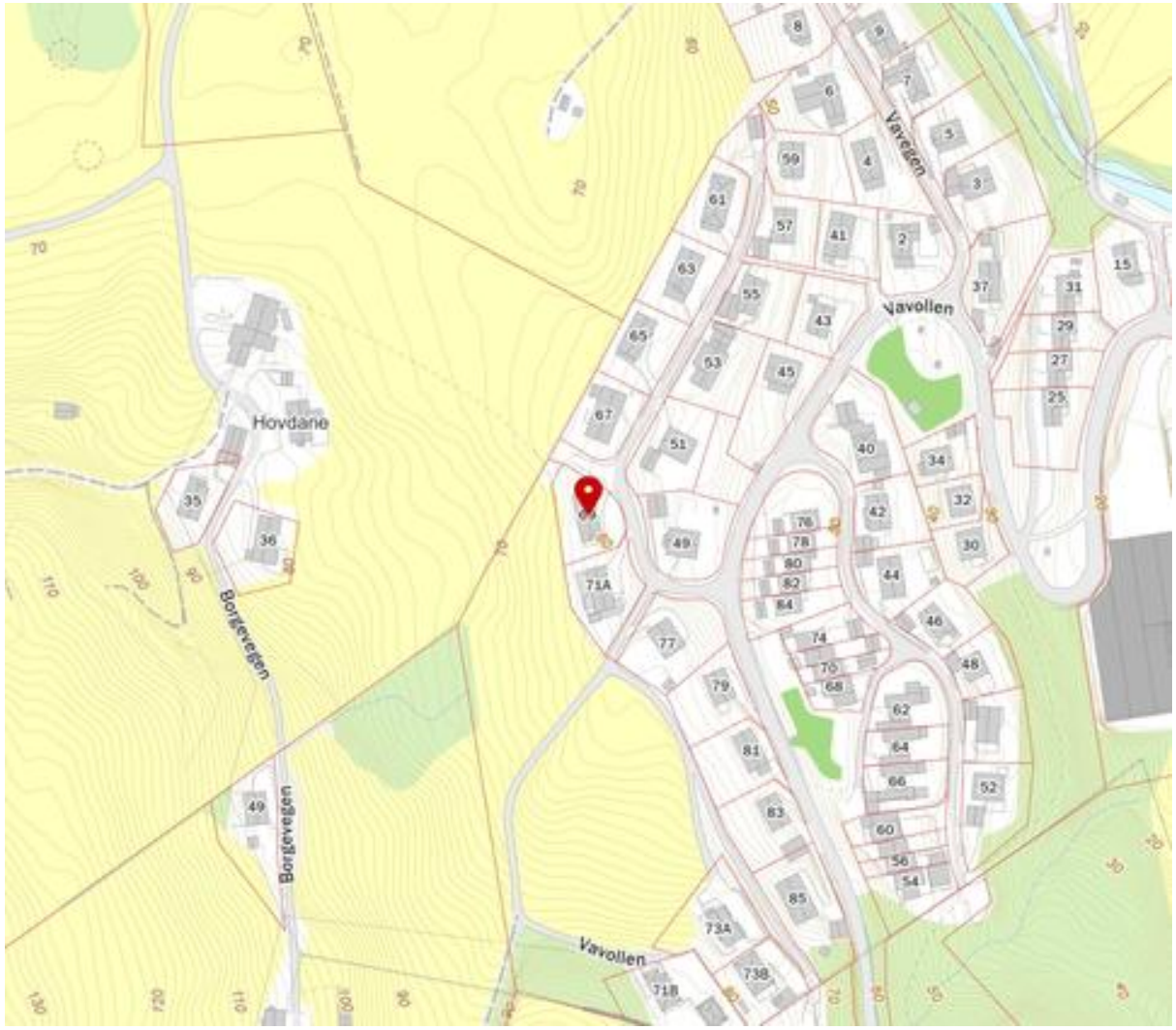
Sport

Øystese idrettsplass	13 min
Øystese barneskule	16 min
Hardangerbadet	14 min
Hardanger Treningssenter	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gerd Haugland	9578-5999-4-1264832	2026-06-11 11:54:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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. juni 2026

Oppdragsnummer
37-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vavollen 69, 5610 ØYSTESE

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Leif Haugland, Gerd Haugland

Fullmektige
Gerd Haugland for Leif Haugland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1977

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 18722275
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye baderomsplater begge bad, ukjent årstall. Ny golv varme bad oppe, lagt frå underliggande rom, ukjent årstall

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg ca 1981, Garasje og 2 soverom Takutstikk terasse ca 1991

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg ca 1981

---

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?

Ja

Beskriv: Observert fukt i bakvegg garasje på tilbygg vinter -26

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport frå Hardingtakst mai-26

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gerd Haugland	**2026-06-11**

Identifikasjon

Gerd Haugland

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Vavollen 69, 5610 ØYSTESE
KVAM kommune
gnr. 42, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22737-1046 **Eiendomsverdi ref nr:** FY2389

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Handegard

HARDINGTAKST

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 byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

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



Rapportansvarlig

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet i et etablert byggefelt på Vavollen i Øystese. Vendt mot øst med flott utsikt over nærområdet.

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 15 minutter fra Bergen med bil.

TOMT:
Tomten har et skrånende 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 pent opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over to plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med takshingel, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en eldre, og utidsmessig standard etter dagens krav.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, luft -til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med skru- og automatsikring. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Tilbygg oppført i 1985 (garasje med soverom over).
- Stedvis utskifting av vinduer og ytterdører i 2012.
- Takutstikk over terrasse oppført i 1991.
- Taktekking (shingel) er skiftet, men årstall er ukjent.
- Vedovn er skiftet ca. 2015.
- Bad er delvis oppgradert med nye baderomsplater, men årstall er ukjent.
- Kjøkkeninnredning er delvis oppgradert (skiftet fronter og nytt gulvbelegg), men årstall er ukjent.
- Innvendige overflater er delvis vedlikeholdt (nytt gulvbelegg i gang/trapp).
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
- Det er etablert nye varmekabler på bad i hovedetasje (montert i bjelkelag).

HØYDEPUNKTER:
• Sentrumsnær beliggenhet i etablert boligfelt
• Gode sol- og utsiktsforhold
• Opparbeidet tomt med uteområde
• Garasje og parkering for flere biler
• Familiebolig med seks soverom og gode lagringsmuligheter
• Oppussingsbehov med godt potensial

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

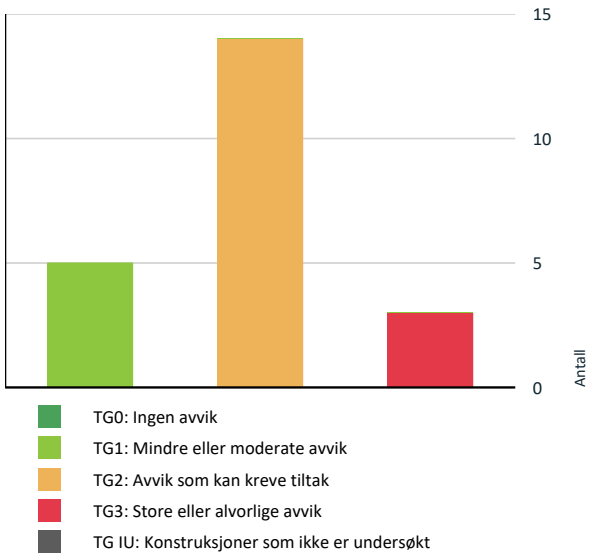
• Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt tegninger av boligen, men disse er ikke stemplet som godkjent. Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

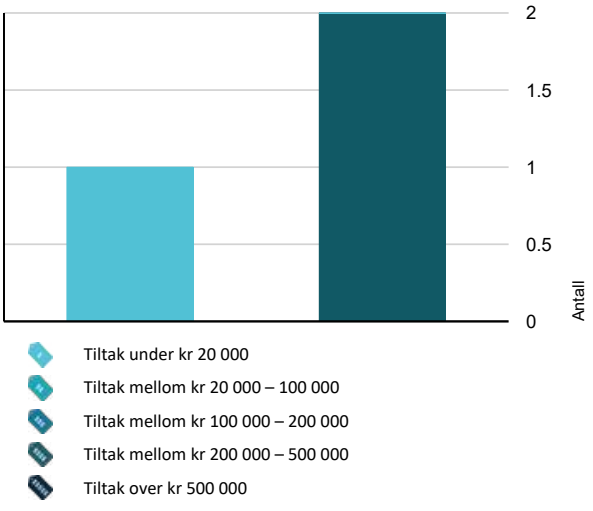
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, 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 undersøkelseplikt:
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 tilleggstjeneste. 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.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med takshingel.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig både innvendig og utvendig fra de delene av taket som er blitt kontrollert.

Levetid:
Normal levetid for takshingel er 20 til 30 år.
Krever jevnlig vedlikehold for å fjerne evt. mose/groe.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkingen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Det er observert høy slitasje med påbegynte råteskader i vindskibord som gjør at det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Dronebilde som viser pipe/skorstein.



Dronebilde som viser taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Snøfanger:
Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette er ikke eget kontrollpunkt i tilstandsrapporten, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras med fare for bygningsdeler, personer, kjøretøy og inngangspartier. Ny eier bør være oppmerksom på dette og vurdere eventuell ettermontering. Det bemerkes at noen velger å ikke montere snøfangere, da dette kan øke belastningen på tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler deler på takrenner på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.
Det tas forbehold om skjulte feil/mangler bak kledning.

Til info:
Tidspunktet for eventuell utskifting av kledning er vanskelig å anslå, da dette vil variere ut fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervaller osv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert begroing og svarte prikker i malingen (svertesopp), noe som normalt oppstår i områder med lite sol. Forholdet er ikke helseskadelig og kan fjernes ved rengjøring med egnet vaskemiddel.

Den utvendige fasaden har slitasje etter værpåkjenning, med behov for vedlikehold for å redusere risikoen for fukt og råteskader.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser ekesempel på manglende vedlikehold av fasade, her med begroing og svertesopp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:
Tilgang for undersøkelse var begrenset på befaringsdagen, blant annet på grunn av innbo, manglende gulv på deler av kaldtloftet og lav takhøyde, slik at deler av konstruksjonen kun var delvis tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører at eventuelle avvik kan være skjult og ikke ble avdekket ved befaringen. Det anbefales rydding/tilrettelegging og ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I den nedre delen av taket ble det oppdaget misfarging, og siden det er begrenset med luftespalte i nedre del av takkonstruksjonen, antar jeg at dette er årsaken. Bedre lufting/ventilering anbefales som et tiltak for å unngå fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser eksempel på misfarging i den nedre delen av undertaket.

TG 3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse
Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Eldre glassruter har økt risiko for punktering, som medfører redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte ruter ved punktering.

Vindu(er) er avsluttet nært bakkenivå (<30 cm), noe som gjør dem utsatt for vannsprut og tilsmussing fra terreng. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktpåvirkning sammenlignet med om avstanden var større til bakken.

TG3: Det er fukt- og råteskader i garasjevindu, som medfører behov for utskifting. Det bør også etter hvert påregnes ytterligere utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bilde viser eldre garasjevindu med behov for utskifting.



Bilde viser eksempel på et eldre vindu med ok tilstand på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har altaner og veranda.

Risikokonstruksjon:
Det gjøres oppmerksom på at en takterrasse over et innredet rom anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år.

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.

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Det er ukjent alder på membran/tettesjikt (hvor det er bygget rom under). Jeg kan derfor heller ikke fastsette korrekt tilstandsgrad mellom TG2 og TG3. Det bør derfor forsøkes å avklare alder. Dette medfører en usikkerhet og økt risiko for lekkasje med påfølgende skader og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser vedlikeholdsbehov av rekkverk på altanen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav.

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:

Overflatene har noe slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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.



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere eventuelle skjevheter i gulvet. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.



Bilde viser ildsted i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:
Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i hall med trapp. Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen:
• Målingen viste 56,0 %, ved 17,9 celsius.

- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull:
• Målingen viste vektprosent under 6 til 8 % (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren. Eier opplyser samtidig at det har forekomt tilsig av fukt i garasje på tilbygg. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fukt. Eldre drenering/fuktsikring og overflater mot terreng egner seg generelt ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l.), og rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasje/kjeller, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring og isolering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".



Bilde viser fuktmåling i påforet vegg mot terreng.



Eksempel på saltutslag på grunnmur.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring i trapper 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.

Følgende forhold ble avdekket:

• Det er for stor avstand mellom trinn på innvendig trapp (over 10 cm).

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår som et eldre våtrom med høy slitasje og skader. Basert på en samlet vurdering og alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes oppgradering/utskifting.

På bakgrunn av dette er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad i underetasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger.

På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad i første etasje

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

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 er av eldre dato og er preget av slitasje og mangler funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard. Utskifting bør vurderes av ny eier.

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.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.



Bildet viser fuktsøk med fuktindikator på gulv i utsatte områder på kjøkkenet. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger av kobber 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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i "vaskekjeller".

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuktsikre overflater osv.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i stue.
Årstall/Alder: 2005.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.
Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert, og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2000.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad og i hall med trapp - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:
Er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Dette 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.
• Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

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 sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:
Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert riss/sprekker. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l. i garasjetaket som medfører en risiko ved brann. Bør utbedres ved å pusse overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på riss/sprekker i grunnmur.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

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 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.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Basert på visuell undersøkelse er det ikke registrert tilfredsstillende brannskille mellom bolig og garasje etter dagens krav. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Forholdet bør undersøkes nærmere. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	98	22		120	
1. Etasje	100			100	35
SUM	**198**	**22**			**35**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, disponibelt, bod 1, bod 2, bod 3, garasje 1	Garasje 2	
1. Etasje	Gang 1, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, gang 2, bad		

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:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter i hall med trapp.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,44 meter i gang. Det er mønt himling i stue/kjøkken (3,10 meter).

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).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- 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 ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av boligen, men disse er ikke stemplet som godkjent. Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Gerd Haugland	Kunde
	Hjørdis Byrkjeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	42	144	0	0	814 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vavollen 69

Hjemmelshaver
Haugland Leif

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

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter 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
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Ikke vist		Nei
Befaringsskjema		Internt dokument utfylt av eier/ oppdragsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Fremvist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FY2389

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Leieareal:
1. etg. 84 m²
Kjeller 18 "

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
561o Øystese		42	144	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bustadhus	18.o5.76	dato 15.o7.76 sak 249/76 B.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Leif Haugland	561o Øystese	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S Valland Hus	458o Lyngdal	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Anfinn Valland	"	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Diverse innreiing i bodar.

Dette arbeid må være fullført innen

Norheimsund den 12.o8. 1977.

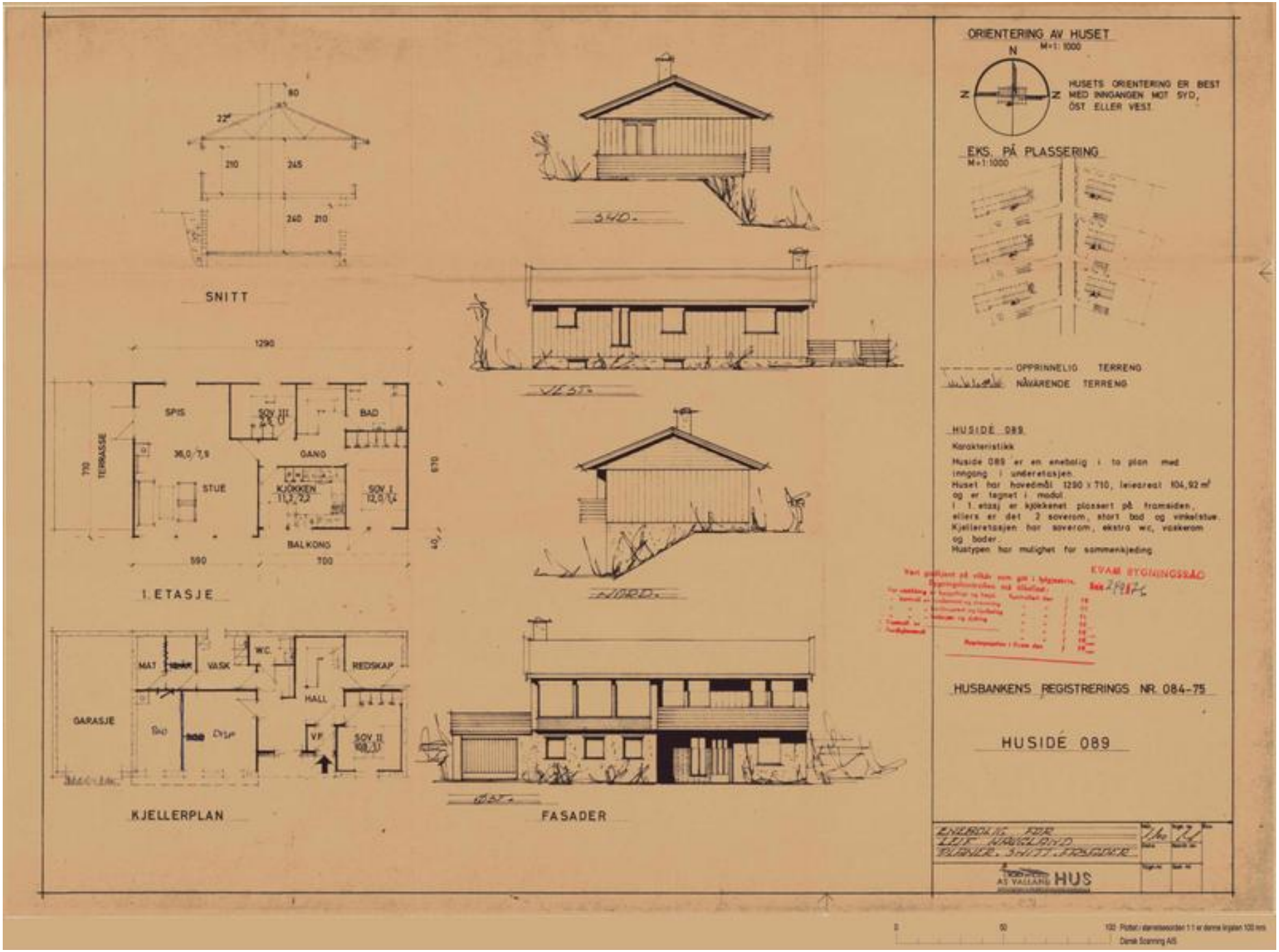
Sendes:

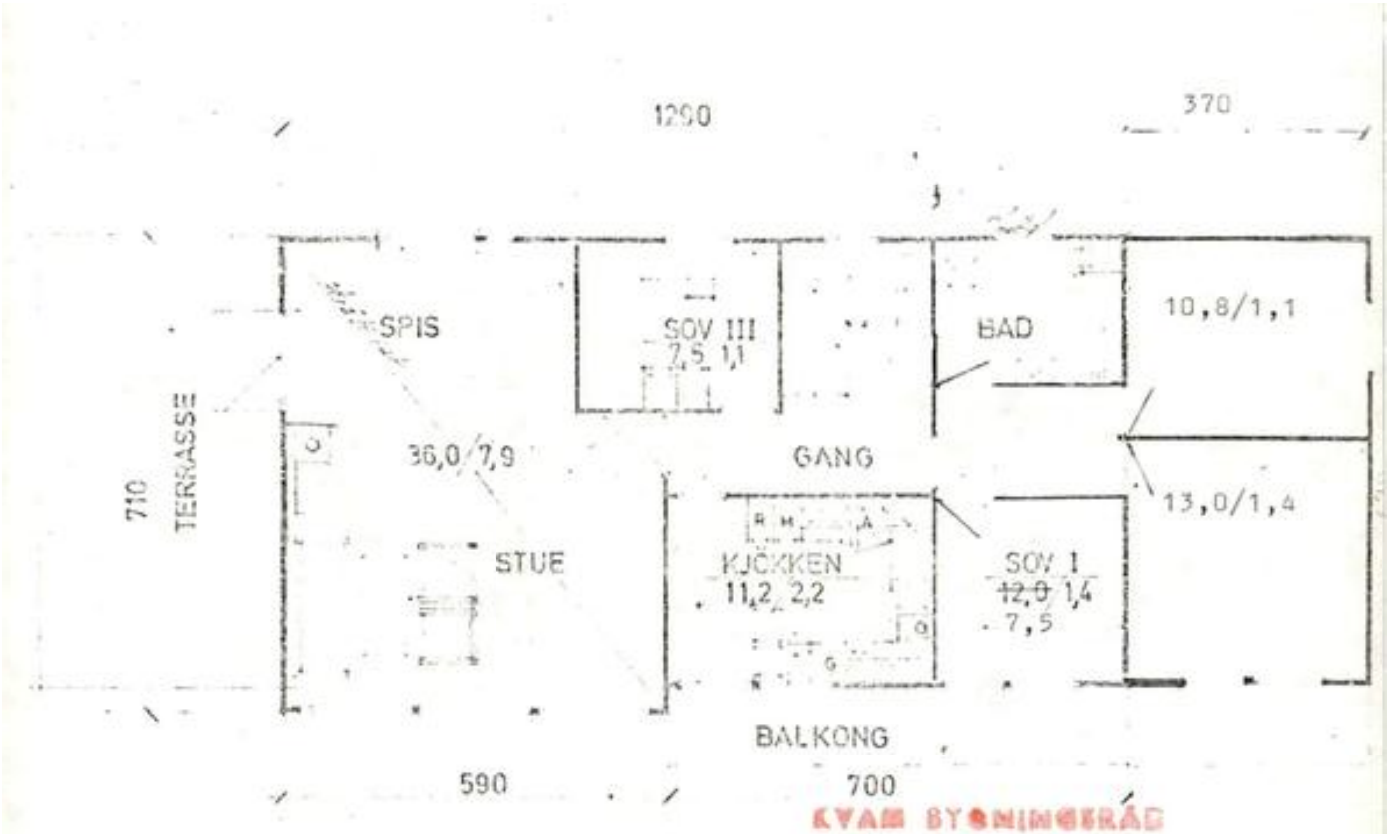
☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Sigmund Tvotene
ing.-skr.

N. Tree
bygn.kontr.

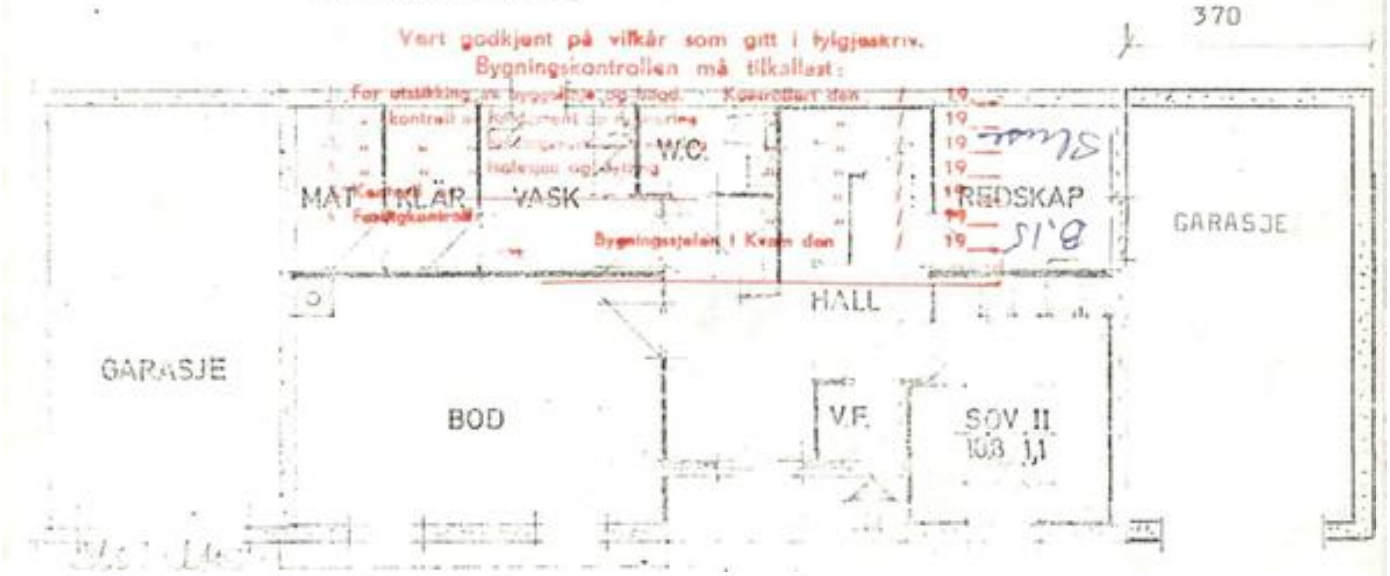
KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Eneretti: Sem & Stenersen A/S, Oslo


ORIENTERING AV HUSET
M=1:1000
N
V
Ø
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT SYD, ØST ELLER VEST
EKS. PÅ PLASSERING
M=1:1000
OPPRINNELIG TERRENG
NÅVARENDE TERRENG
HUSIDÉ 089
Karakteristikk
Husidé 089 er en enebolig i to plan med inngang i underetasjen.
Huset har hovedmål 1290 x 710, leieareal 104,92 m² og er tegnet i modul.
I 1. etasje er kjøkkenet plassert på framsiden, ellers er det 2 soverom, stort bad og vinkelstue.
Kjelleretasjen har soverom, ekstra wc, vaskerom og boder.
Hustypen har mulighet for sammenkjeding.
SNITT
1290
SPIS
SOV III
BAD
GANG
STUE
KJØKKEN
SOV I
BALKONG
TERRASSE
710
590
700
I. ETASJE
MAT
VASK
WC.
REDSKAP
HALL
GARASJE
VP
SOV II
KJELLERPLAN
FASADER
HUSBANKENS REGISTRERINGS NR. 084-75
HUSIDÉ 089
ENEBOLIG FOR
LEIF HAUGLAND
TEGNER: SNITT, FASADER
AS VALLAND HUS

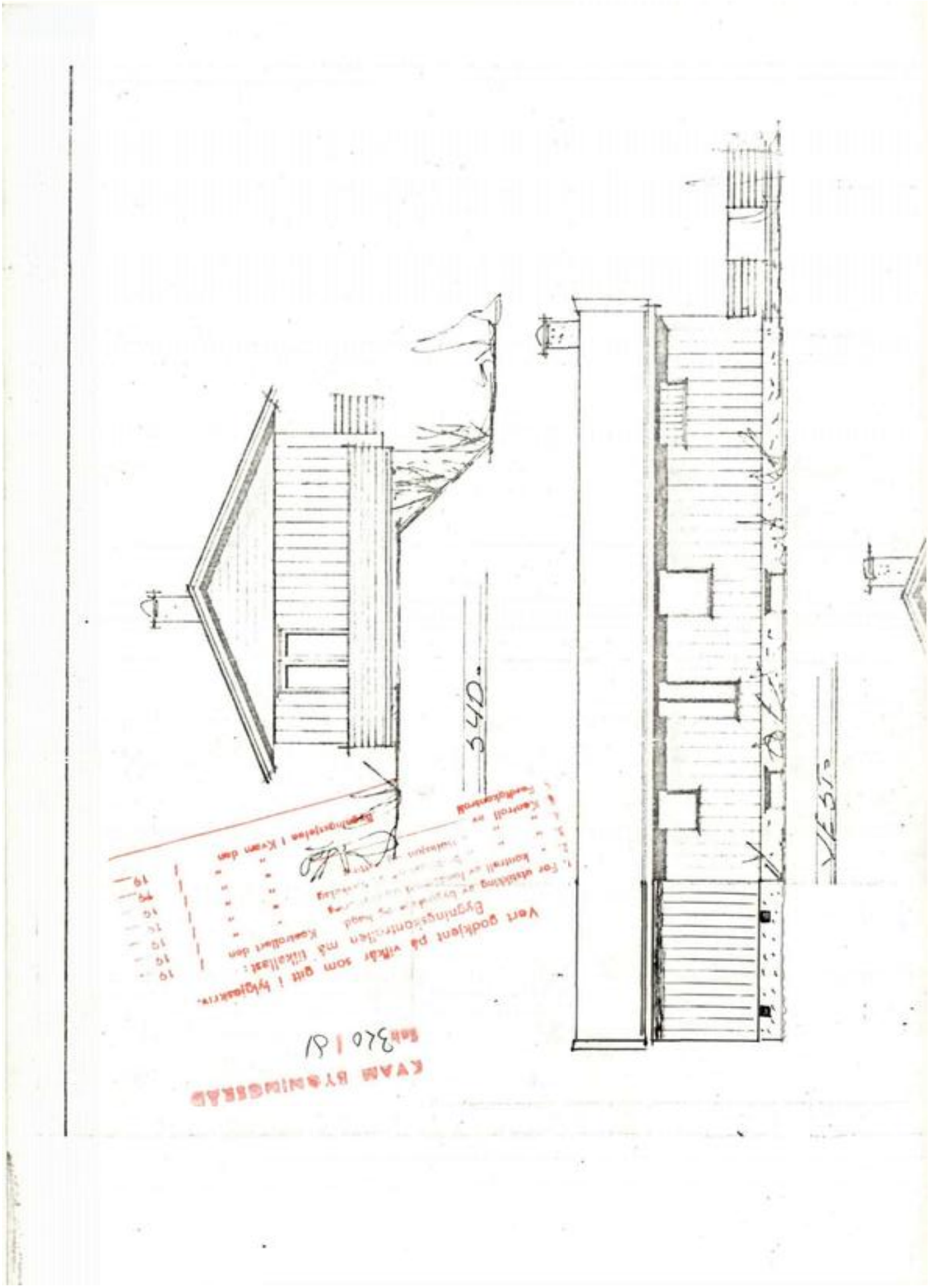


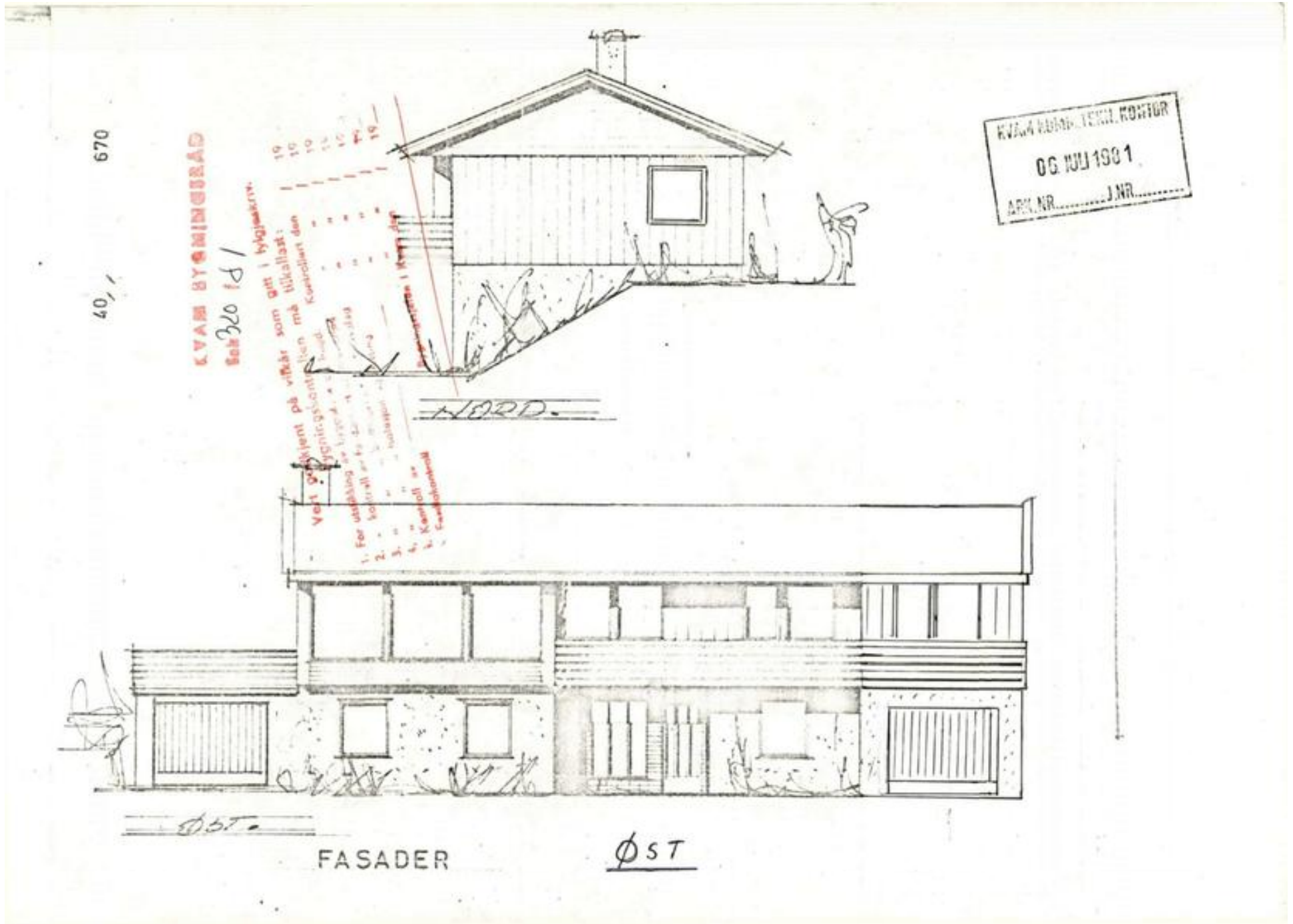
KVAM BYGNINGSRÅD
Bl 181

1. ETASJE



KJELLERPLAN


VÄST
3410



FASADER ØST

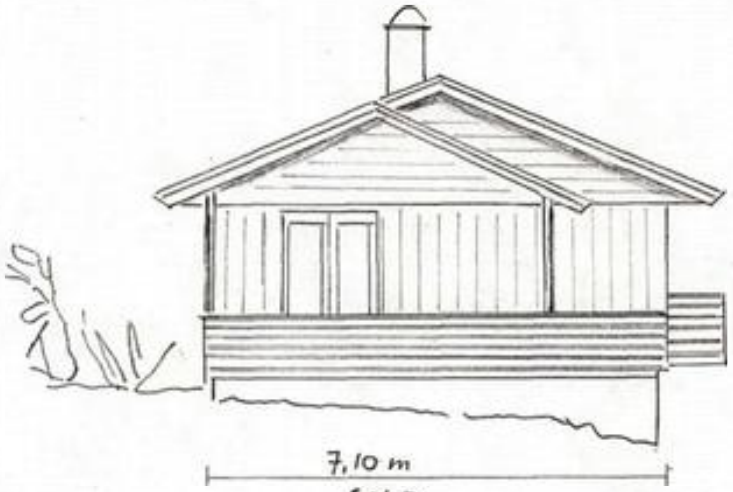
FASADER EINEBUSTAD, VAVOLLEN; ØYSTESE
FOR LEIF HAUGLAND: GNR 42/144

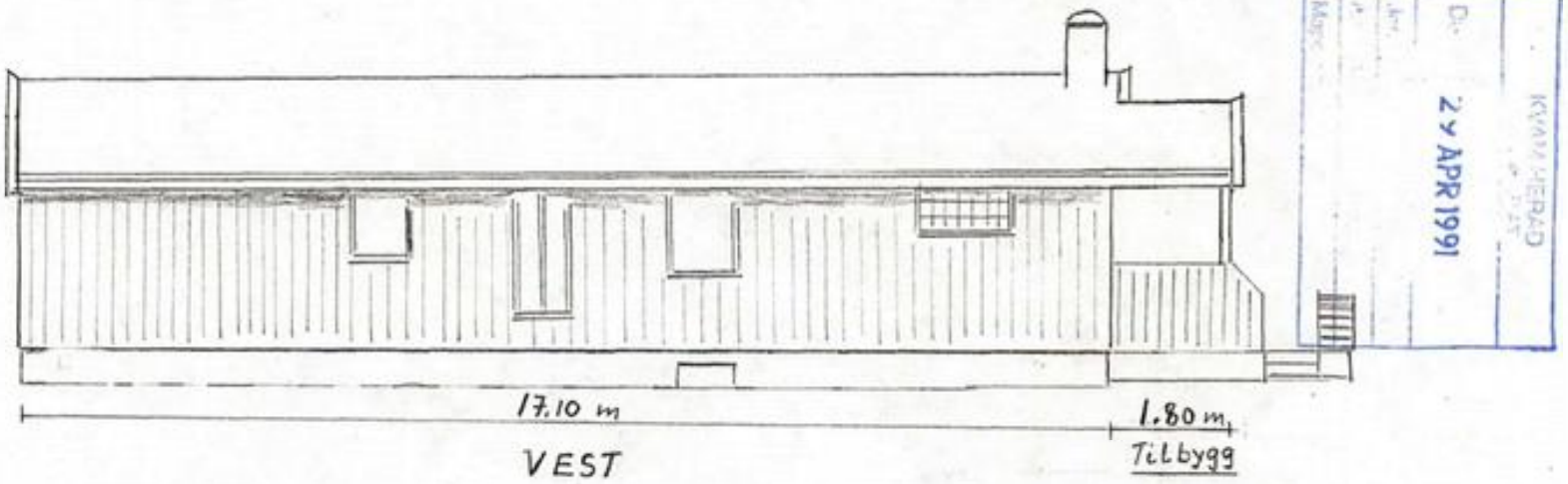
ENDRING GJELD TILBYGG OVER TERASSE MOT SYD

Vert godkjent på vilkår som gitt i byggeskrin.
Bygningskontrollen må tilkallast:

for utstikking av byggelinje og høgd.	Kontrollert den	/	19
- kontroll av fundament og dreneringe	"	/	19
- " - bindingsverk og bjelkelag	"	/	19
- " - isolasjon og dotting	"	/	19
Controll av	"	/	19
	"	/	19
Bygningssjefen i Kvam den		/	19

HOVEDUTVAL FOR TEKNISK SEKTOR
SAK NR. 034/91





KVAM HERAD
Dr. 2 v APR 1991

Mål: 1 · 100

Prt.koll side
J. nr.
L. nr.
Dagb. nr. 633 / 1976
Hardanger sorenskrivarembete

Kvam kommune

MÅLEBREV

Utferda av oppmålingssjefen etter kart og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Vavollen (eiged. namn), gr. nr. 42 br. nr. 90

Parsellen har fått br. nr. 144 (fyllast ut av tinglysingsdomaren)

Parsellen har fått namnet Vavollen 51. gate/veg nr.
(fyllast evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1975 den 05.11. vart det etter Bygningslov av 18. juni 1965, kapittel VIII, og føresegner for kart- og oppmålingsforretninger, halde kart- og oppmålingsforretning over

ein parsell av g.nr. 42, b.nr. 90 i Kvam.

Forretninga er kravd av Kvam herad v/ rådmannen

som har grunnboksheimel til eigedomen

Forretninga vart administrert av oppm.sjefen og utført av Lauritz Eide

med kartvitne Olav Helleve og Anders Ødegård.

Bl. 540 d. Andvord. 2000. 18498/74.

Ved forretninga møtte: [1])

Ingen var varsla då alle tomtene ligg innanfor det området som ved kart- og oppmålingsforretning datert 10. nov. 1969 fekk g.nr. 42, b.nr. 90.

Forretninga vart halden på Teknisk kontor i Kvam.

Grensene mot sörvest går delvis inn i ein gamal gardsveg (bruksveg). Dette er eit hefte på hovedbruket som nå går over til parsellen.

Areal: 812,5 m^2.

Grenser: Sjå kart og koordinatliste.

Oppmålaren i Kvam

Norheimsund, 05.11. 1975.

Olav Helleve	Sigmund Tveisme	Anders Ødegård
Kartvitne	Oppmålingssjef	Kartvitne

[1]) Her førast namn og gr. nr og br. nr. for alle partar og grannar som møter, dessutan opplysast kven som er forskriftsmessig innkalla, men ikkje møter. Teksten vidare redigerast av administrator. Ein bør nemna: Grenseoppgang, kven som har synt grensene eller gjeve rettleiing om dei, kva dokument det er vist til el.l. Vidare skal grensa skrivast opp, med arealoppgåve. Tilslutt eventuelle ålmenne tillegg.

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» vart det også halde

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsetje skylda for parsellen.

Grensene er som for kart- og oppmålingsforretninga.

Parsellen skal brukast til bustadtomt.

Skylda for den fråskilde del vart sett til [2]) 0,02 M.

Restskylda på hovud-bruket er 0,94 M.

Den fråskilde delen er gjeve bruksnamnet Vavollen 51.

Vi erklærer at vi har utført forretninga etter beste skjøn og overtyding, og kartvitna viser til skjønsmannsloven.

Norheimsund, 05. nov. 1975.

Olav Helleve — Sigmund Tveisme, Oppmålingssjef — Anders Ødegård

Påteikningar: [3])

Parsellen ligg innanfor område med stadfest reguleringsplan.

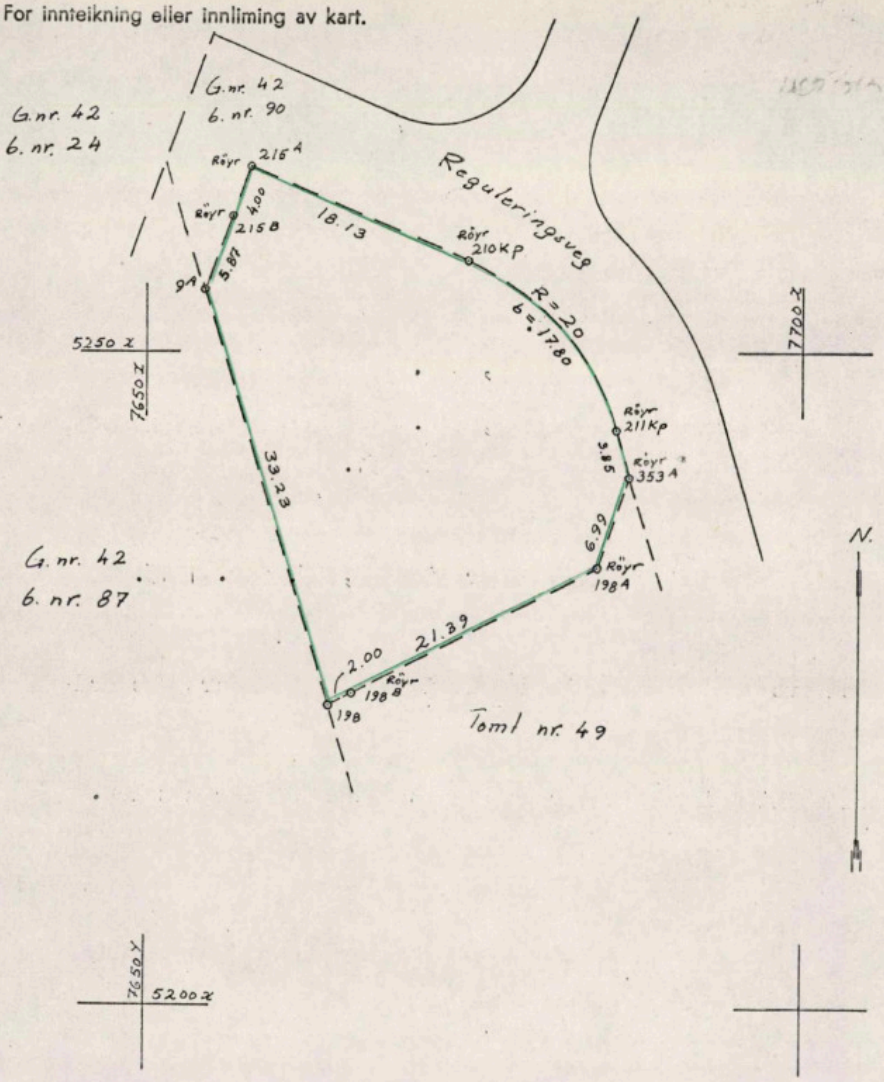
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 47/76 Godkjend
Kvam Herad
Kommunetekniker

[1]) Dersom den fråskilde del ikkje er ein del av godkjend reg.plan, skal frådelinga godkjennast av landbruksstyret.

[2]) Det kan krevjast overskjøn når det gjeld skylda. Krav om dette må vere send tinglysningsdomaren innan 3 månader etter at denne skylddelinga er tinglyst.

[3]) T. d. godkjenning frå bygningsrådet av delinga, om veg til parsellen e.l. På denne sida kan og setjast rettingar og seinare tillegg.

For inntelkning eller innliming av kart.



Koordinatar:

Pkt.	Y.	X.	Avstand:
9a	7654,34	5254,90	5,87 m
215b	656,38	261,41	4,00 m
215A	657,77	264,16	18,13 m
210Kp	674,43	257,00	b = 17,80 m R= 20.
211Kp	685,78	244,05	3,85 m
353a	686,82	240,34	6,99 m
198a	684,62	233,71	21,39 m
198b	665,58	223,96	2,00 m
198	663,80	223,05	33,23 m
9a			

Areal: 812,5 m^2.

Målestokk 1 : 500.

Dagb. nr. 3065 / 1976.
Hardanger sorenskrivarembe

S K Ø Y T E .

På vegne av Kvam herad skøyter og overdreg eg med dette til

Leif Haugland, fødd 17.09.1930, personnummer [redacted],

ei hustomt av Kvam herad sitt byggefelt på Vavoll i Øystese.

Tomta har bruksnamnet "Vavollen 51 " og har ved målebrev og skyld-delingsforretning av 5.11.1975 fått gnr. 42, bnr. 144 i Kvam med skyld 0,02 M

Kjøpesummen, kr. 7.313,-, sjutusentrehundretretten 00/100 vert å ordna på avtala måte.

Det vert teke slike atterhald:

1. Ved vidare overdraging av tomta, skal Kvam herad ha forkjøps-rett.
2. Dersom eigaren ikkje har teke til med oppføring av hus på tomta etter godkjende planar innan 1 år etter at tomta er stilt til rådvelde for han, skal Kvam herad ha attkjøpsrett.
3. Dersom hus på tomta ikkje er fullført innan 4 år etter at tomta er stilt til rådvelde for eigaren, skal Kvam herad ha rett til å krevja eigedomen tilbake mot å betala dei kostnader eigaren har hatt.
4. I tilfelle attkjøp skal Kvam herad betala same tomtepris og re-fusjon som kjøparen har betalt, eventuelt med tillegg for på-kostnad etter semje eller takst.
5. Det skal vera høve til utan vederlag å koma fram over tomta med leidningar for vatn og kloakk og med leidningar, evt. kablar, og stolpar for veglys, telefon og elektrisk kraft. Dette gjeld både anlegg og vedlikehald og det gjeld både leidningar i privat og i offentleg eige. Tidspunktet for slikt arbeid må drøftast med grunneigaren slik at ulempene vert minst mogeleg. Grunnen må setjast i stand att etter graving.
6. Gjerdehald er hovudbruket uvedkomande.
7. Tomteeigaren har plikt til å betala dei vass- og kloakkavgifter som gjeld til kvar tid og til å ta del i kostnaden med kloakk-reinseanlegg i den utstrekning Kvam heradsstyre/Kvam formannskap fastset det.

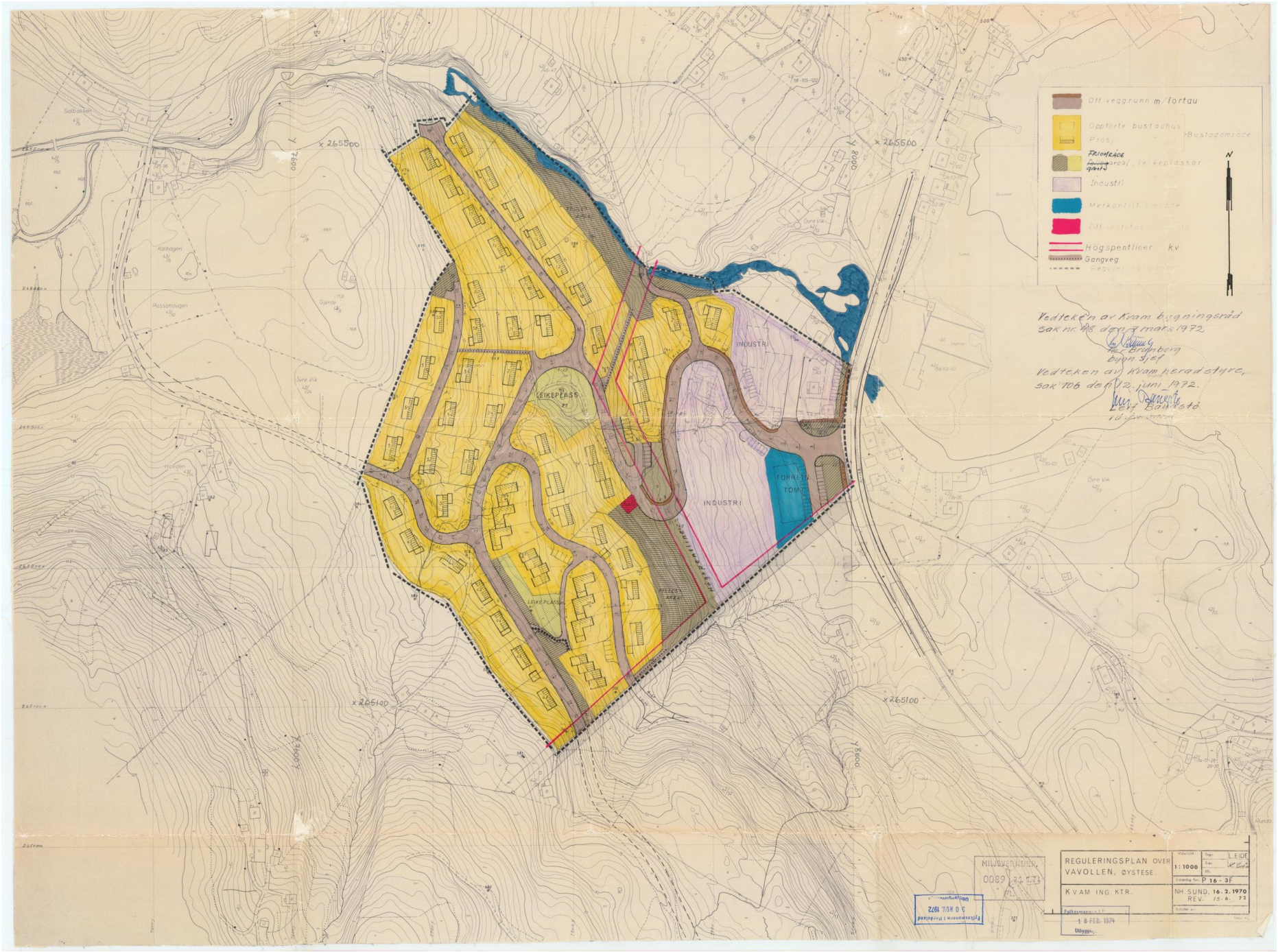
Dette skøytet er skrive i medhald av Kvam formannskap sitt vedtak i sak nr. 157 i møte 03. 03. 1976.

Norheimsund, 21. 09. 1976.

KVAM HERAD
Hordaland

Guttorm Skeie
ordførar.

OK


Off. veggrunn m/ fortau
Oppførte bustadhus
Bustadområde
FRIOMRÅDE
Industri
Merkantilt område
Off. institusjon
Høgspentliner kv
Gangveg
N
Vedteken av Kvam bygningsråd
Sak nr. 98 dato 7 mars 1972
Per Bråtveit
Per Bråtveit
bygn. sjef
Vedteken av Kvam herad styre,
sak 106 dato 12. juni 1972.
Per Bråtveit
ordførar
INDUSTRI
INDUSTRI
FORRETN. TOMT
LEIKEPLASS
LEIKEPLASS
LEIKEPLASS
x 265500
x 265100
Y 7600
Y 8000
MILJØVERNDEN
0089
REGULERINGSPLAN OVER
VAVOLLEN, ØYSTESE.
KVAM ING. KTR.
1:1000
L.EIDE
P 16 - 3F
NH. SUND. 16.2.1970
REV. 15. 6. 72
1 8 FEB. 1974
3 0 NOV. 1972

Fylkesmannen i Hordaland
18 FEB. 1974
Utl.

Sak nr. 257, framhald.

4. Bygningsrådet vedtek planframlegget av 16.2.1970 med dei brigde som går fram av avd. ing. Lauritz Eide sitt Alt. II så framt Kvam formannskap ikkje har å innvenda mot dette, og med dei brigde som evt. måtte fylgja av vedtaket til protest/merknad nr. 1 under pkt. 1 ovanfor.

5. Etter dette er det turvande å justera før vedtekne reguleringsføresegner i tilknytning til planen. Reguleringsføresegnene skal no lyda slik:

"Reguleringsføresegner i tilknytning til reguleringsplan for VAVOLLEN i Øystese."

Bustadområde:

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne grensa skal busetnaden plasserast som vist på planen. Bygningsrådet kan gi samtykke til at husa vert trekt lenger inn på tomta.

§2

I området er regulert inn einebustader, rekkehus og atriumhus i rekker.
Einebustadene skal førast opp i ei høgd, men bygningsrådet kan tillata einebustader med husvære også i sokkeletasjen. For slike einebustadtomter skal det vera ein maksimal utnyttingsgrad U = 0.15.

Rekkehus skal førast opp i ei høgd med høve til innreiing av opphaldsrom i sokkelhøgda (underetasjen). For slike rekkehustomter skal det vera ein maksimal utnyttingsgrad U = 0.20. I staden for atriumshus kan bygningsrådet godkjenna oppføring av rekkehus. Maksimal utnyttingsgrad for atriumshus og rekkehus U = 0.20.

§3

Vertikalt delte tomannsbustader kan godkjennast av bygningsrådet på tomter som etter bygningsrådet sitt skjøn høver til det.

Fylkesmannen i Hordaland
18 FEB. 1974

§ 4.

Busetnaden skal ha mest mogeleg einsarta takform og takvinkel for samhøyrande grupper. Bygningsrådet kan når tilhøve tilseier det gjera unntak. Bygningsrådet kan for ei gruppe fastsetja same takform og takvinkel.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved førehaving av byggesøknader ha for augo at husa for ei god utforming og materialhandsaming og at hus i same kvartal eller gateflukt vert harmonisk utforma. Fargen på hus skal godkjennast av bygningsrådet.

§ 6.

Garasjar (eller parkeringstak) skal byggjast i samanhang med bustadhus og tilpassast dette i form og utsjånad. I serlege høve kan bygningsrådet tillata oppførde frittståande garasjar. Garasjar (parkeringstak - uthus) skal i tilfelle plasserast slik i høve til bustadhus og nabohus at det oppnår ein god arkitektonisk verknad. Garasjar med grunnflate ikkje over 35 m^2 kan i samsvar med føresegnene i byggeforskriftene plasserast mot nabogrense. Der terrengmessige eller andre tilhøve gjer det vanskeleg å leggja garasje på eiga tomt, kan bygningsrådet visa til tomt for fellas garasjeanlegg. Garasjar (uthus) kan berre førast opp i ei høgd og når det skal gi plass til inntil 2 bilar, med grunnflate ikkje over 40 m^2. Byggemeldinga skal vise plass for ein garasje for 1 bil pr. husvære. Inn- og utkøyringstilhøve til garasje skal vera oversikteleg og mest mogeleg trafikksikre.

Fylkesmannen i Hordaland
18 FEB. 1974
Utbyggingsavdelinga

§ 7.

Det skal helst vera gjerdefritt, eller innhegning med busk- eller hekkplanting og kantestein. Om gjerde skal nyttast, skal utføring, høgd og farge godkjennast av bygningsrådet. Portar og portstolpar skal ikkje ha større høgd enn gjerdet og helst vera av same materiale.
Bygningsrådet kan krevja at innhegning, støtningsmur m.m. skal utførast etter ein samla plan godkjend av bygningsrådet for kvart kvartal eller gateløp.

§ 8.

Fellesareal skal opparbeidast etter plan godkjend av bygningsrådet.

§ 9.

Ved sida av desse reguleringsføresegner gjeld føresegnene i bygningslova og bygningsvedtektene i Kvam kommune.

§ 10.

Frå desse føresegner kan bygningsrådet innafor ràma av bygningslovgjevinga tillata unntak i tilfelle der serlege grunnar talar for det.

Industriområde.

§ 11.

Området skal nyttast til bygging for industriell verksemd (industri, lager, serviceverksemder o.l.) og anlegg som knyter seg til denne. Verksemder som etter bygningsrådet sitt skjøn kan føre med seg vesentlege ulemper for dei bustadstrøk som grensar inntil, kan nektast ført opp, visast til fastsette deler av arealet eller til andre industriareal.

Sak nr. 257, framhald.

Fylkesmannen i ... fjord
18 FEB. 1974
Utbygningsavdelinga

§ 12.

Bygningsrådet kan etter at uttalen frå helserådet er innhenta tillata innreiing av einskilde bustader som er naudsynte for drifta av dei einskilde anlegga (vaktmeisterbustad o.l.).

§ 13.

Utnyttingsgrad skal for heile området vera maksimum o.5

§ 14.

Det kan byggjast i opptil 2 høgder eller ei gjennomsnittleg gesimshøgd på 7 m. Der særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet godkjenna ei større byggjehøgd. Elles skal byggje først opp i samsvar med reglane i bygningslova for tilhøvet mellom avstand og byggjehøgd ved frittliggjande bygningar.

§ 15.

Bygningane skal plasserast innafor dei regulerte grenser for byggjeavstand.

§ 16.

Der eigarane av tomter som grensar til kvarandre er samde, kan bygningsrådet godkjenna at det skal byggjast inntil grense mot granne med branngavl, når gavlane dekkjer kvarandre.

§ 17.

Utbyggingsplanen for kvar einskild eigedom skal formast på ein arkitektonisk tilfredsstillande måte i seg sjølv og i tilhøve til granneeigedomane, og den skal godkjennast av bygningsrådet, som kan krevja sendt inn forprosjekt før byggemelding.

Fylkesmannen i Hordaland
18 FEB. 1974
Utbyggingsavdelinga

§ 18.

Bygningane skal ha tilfredsstillande utstyrte fasadar og forming av fasaddane til alle sider. Sjjemmande tekniske anlegg må unngås eller skjermast av bygningsdeler, murar eller annan innhegning.

§ 19.

All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på eigen grunn. Det skal leggjast ut og opparbeidast eit tilstrekkeleg areal til den mengd av parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjøn vil svara til verksemdene sine framtidige behov.

Bygningsrådet kan, der spesielle høve talar for det og det ikkje strir i mot omsyn til anlegg av park og plantingar, tillata at deler av arealet mellom byggjeavstandsgrense eller byggjeline og veg vert nytta til parkering, i den utstrekning dette ikkje hindrar naudsynt sikt i kryss og innkøyringar.
Bygningsrådet kan påby at det skal verta sett av felles areal til parkering og trafikkavvikling.

§ 2o.

Den ubygde del av tomta skal opparbeidast på eit best mogeleg tilfredsstillande måte og så vidt mogleg behandlast som park med tilplanting eller anlegg av plen.

Utvendig lagring skal ordnast slik at den vert minst mogleg synleg, eventuelt skjermast med murar eller annan innhegning. Der lagerplass i sin viss monn vil verta sett ovanfrå, kan bygningsrådet krevja at opplagsplass vert skjerma med tak.

Areal mellom veg og byggjeavstandsgrense eller byggjeline skal ikkje tillatast nytta til lagring.

Sak nr. 257, framhald.

Fylkesmannen i Hordaland
18 FEB. 1974
Utbyggingsavdelinga

§ 21.

Innhegning skal meldast til bygningsrådet som skal godkjenna så vel plasseringa av gjerda som høgd, byggjmåte og farge. Areal mellom vegline og byggeavstandsgrense kan eventuelt berre inngjerdast med låge parkgjerde eller hekkar.

§ 22.

Regulerte isolasjonsbelte kan ikkje byggjast på eller nyttast til lagring, men skal opparbeidast som park og vedlikehaldast tilfredsstillande. Bygningsrådet kan, der spesielle høve taler for det, tillata at delar av arealet vert nytta til parkering. "

Framlegget vart samrøystes vedteke i bygningsrådet.

Rådmannen har ikkje noko å merka til sjølve planen, menn finn ikkje grunnlag for at dei grunneigarane som med tida må flytta ut, skal ha rett til sjølv å velja nye tomter i Vavollfeltet. Dei bør stillast på line med andre tomtesøkjarar. Det er elles å merka at heradet ikkje har aktuelle planar på å ta nett desse private tomtene i bruk til industri og det er soleis mykje opp til grunneigarane sjølv å avgjera tida for eventuell flytting. Innløysingsplikta for heradet inntrer først når bygga på tomtene er fjerna.

Framlegg til

TILRÅDING

Reguleringsplanen for Vavollen i Øystese vert vedteken slik han ligg føre etter bygningsrådet sitt vedtak i sak nr. 48/72 B i møte den 7. mars 1972. Grunneigarar som eventuelt må flytta, kan få tomt i kommunen sitt bustadfelt på line med andre søkjarar.

MILJØVERNDEP.
21. 1. 74
0089
PL

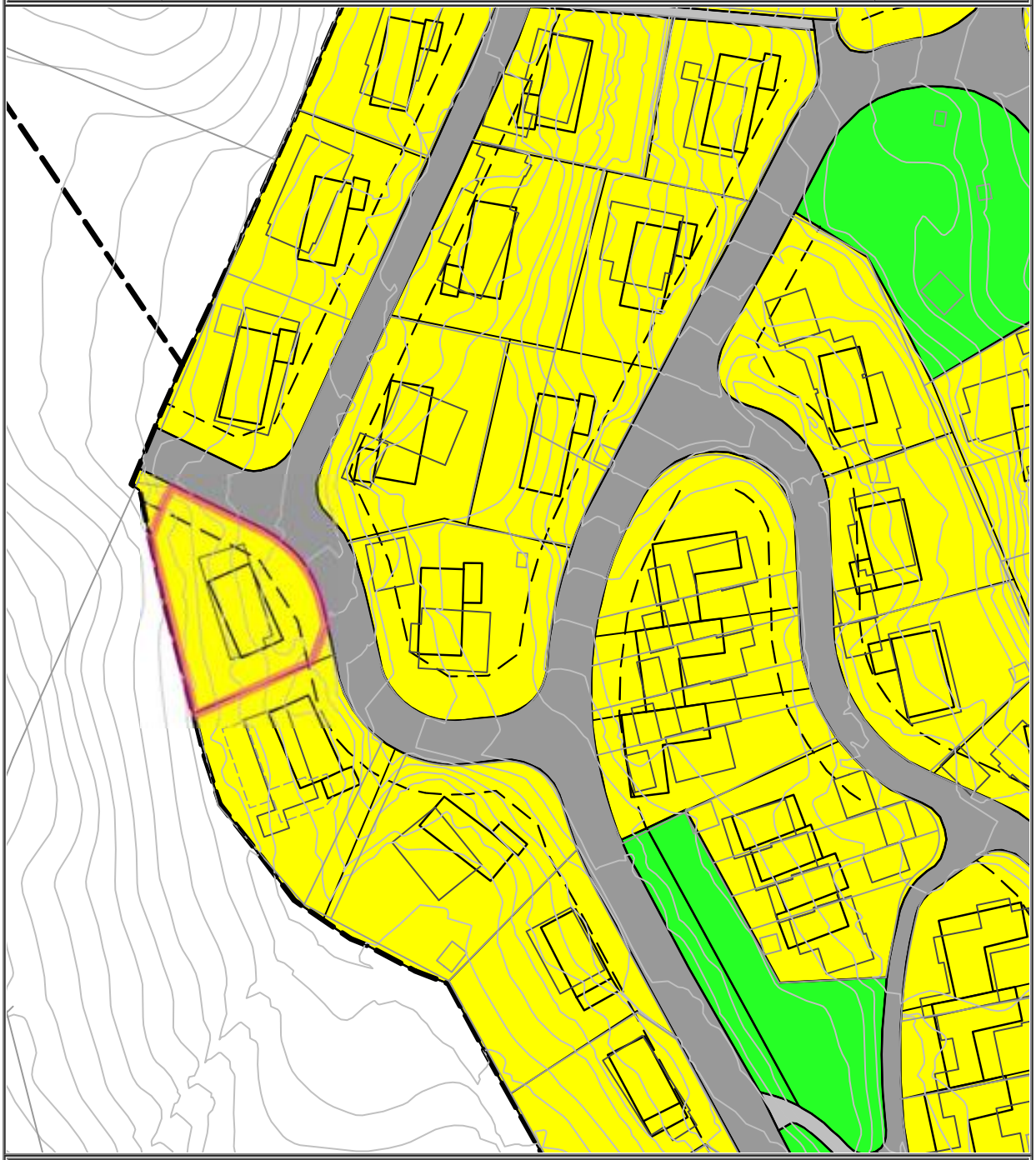
Kvam heradskontor, den 10. april 1972.

Leif Baugstø
rådm.

Vedlegg: Side 253, 254, 255, 256.

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 42	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vavollen 69, 5610 ØYSTESE			
Heimelshavar:	HAUGLAND LEIF, Vavollen 69, 5610 ØYSTESE			
KVAM HERAD	Dato: 3/6-2026 Signatur:			Målestokk 1:1000



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

ambita

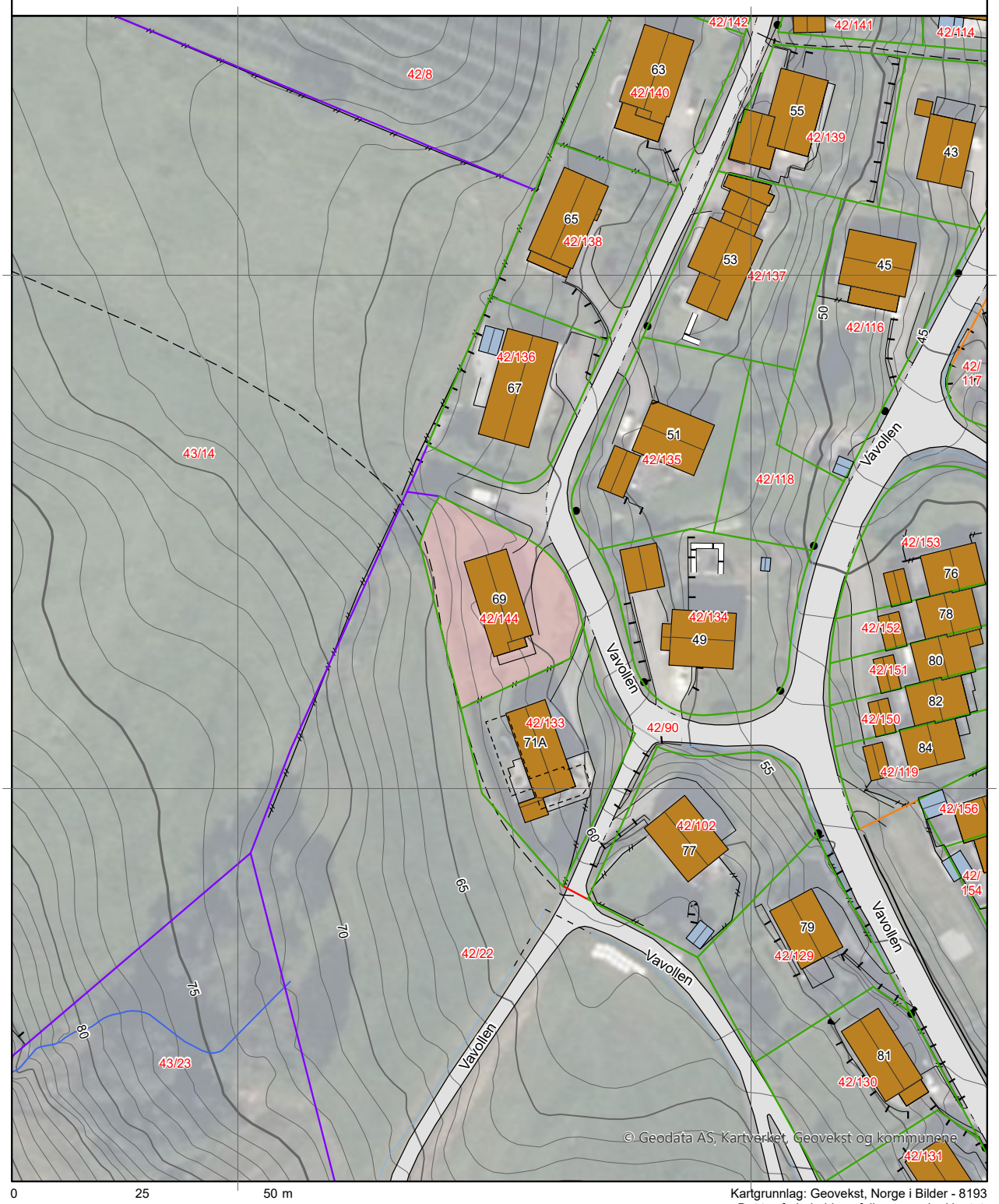
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/42/144/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.6.2026



0 25 50 m

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

enova

Energiattest



Adresse **Vavollen 69, 5610 ØYSTESE**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297050**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17945815**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **144**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **197,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 074 kWh**

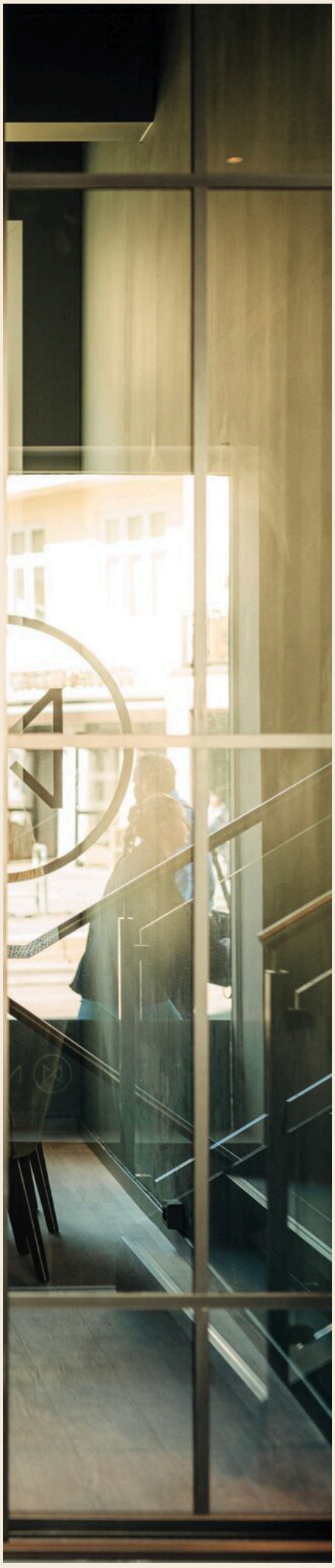
Velkommen til

Nordvik Hardanger

Vi hjelper deg med salg av bolig, hytte, småbruk, landbruk, tomt og nybygg i Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien gjør at vi selger alt fra fjordnære eiendommer i Øystese og Odda til høyfjellsboliger på Kvamskogen og Hardangervidda.

Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og profilering mot handlegaten, et naturlig stopp for alle på boligjakt i Hardanger.

Med over 30 års samlet erfaring har vi solgt eiendommer fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har særlig kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herand. Lokalkunnskap og erfaring gjør oss til det trygge valget for både kjøpere og selgere i Hardanger og Voss-regionen.

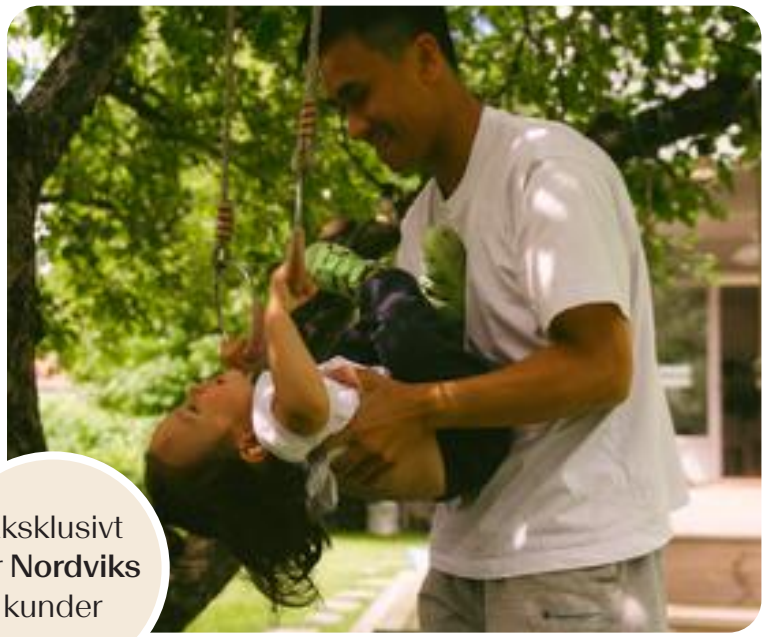


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vavollen 69 5610 ØYSTESE
Matrikkel: Gnr 42, bnr 144 (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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Solheim Aarsand

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Hardanger
k.aarsand@nordvikbolig.no
988 20 428