NORDVIK

# Tolomarka 39

5 soverom | 219 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Tolomarka 39

## Innhold


4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
8 Om boligen
20 Nabolagsprofil
22 Tilstandsrapport
51 Egenerklæringsskjema
57 Andre vedlegg
83 Kontaktinfo
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema


Salgsoppgave produsert 07.10.2026









# Nøkkelinformasjon

NORHEIMSUND | Enebolig fra 2001 med utleiedel i barnevennlig og attraktivt område! Nydelig utsikt og gode solforhold!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 490 000,-** |
| Omkostninger | **163 340,-** |
| Totalpris | **6 653 340,-** |
| BRA-i | **219 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2001** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

ROMSLIG FAMILIEBOLIG MED SOKKELLEILIGHET - SOLRIKT OG BARNEVENNLIG

Velkommen til Tolomarka 39 - en innholdsrik enebolig over tre plan med attraktiv beliggenhet mellom Norheimsund og Øystese. Her får du svært gode solforhold, pent opparbeidet hage og tur- og aktivitetstilbud nærmest utenfor døren.

Høydepunkter:
219 m² BRA-i fordelt over tre plan
Fem soverom, flere stuer og tre bad
Godkjent sokkelleilighet med kjøkken/stue
Garasje på 57 m² med loft og god lagringsplass
Vannbåren varme og balansert ventilasjon
Terrasse, utestue og solrik, skjermet hage
Kort vei til Norheimsund, Øystese, skoler og barnehager

En romslig og fleksibel familiebolig med gode kvaliteter, utleiemulighet og et flott uteområde - perfekt for familien som ønsker god plass og en aktiv hverdag.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

**1. Etasje**
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm




Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

# 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**
37-0131/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 32, bnr 378 (ideell andel 1/1)  i Kvam kommune

**Selger**
Jarle Seim

**Kjøpesum og omkostninger**
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 673 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2001

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 57 kvm
Totalt BRA: 276 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

enebolig
Underetasje:
BRA-i: 75 kvm. Gang, bad, vaskerom, to soverom, kjøkken/stue, trapperom
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 8 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Gang m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken/stue
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Loftstue m/trapp, tre soverom, stue, bad
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 37 kvm. Garasje
Total BRA: 37 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1. etasje: Altan i front 6,5 m², terrasse og utestue 36 m², herav er utestue på 13 m². Overbygd inngang 5 m².
Underetasje: 8 m² overbygd inngang/åpent lager.
Terrasse på terreng ca. 12 m² i front.

**Solforhold**
Selger opplyser om sol fra tidlig morgen kl 06 -22 sommertid. Sol året rundt

**Parkering**
DOBBELTGARASJE
Eiendommen har frittstående dobbeltgarasje med plass til 2 biler. Det er tilrettelagt for fremtidig installasjon av elbillader.

OPPSTILLINGSPLASS PÅ TOMT
I tillegg er det mulighet for parkering på tomten med plass til flere biler.

**Modernisering og påkostninger**
Moderniseringer og påkostninger

Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

RØR, VA, BAD OG VÅTROM
- Belegg på gulv og vegger på våtrommet i underetasjen ble malt i 2026.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
UTFØRT ARBEID

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at flislegging og oppbygging av bad i loftsetasje ble utført av Byrkjeland Bygg& Eigedom, både faglært og ufaglært.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Selger har opplyst at dette ble utført av faglært fra Byrkjeland Bygg&eigedom.

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 opplyst at terrasse ble påbygd 2 meter av ufaglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det ikke foreligger samsvarserklæring, og at dette ikke er funnet registrert.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Selger har opplyst at kontrollen ble utført, men at årstall ikke er funnet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at anboring på vannledning til huset hoppet av, og at dette ble utført av faglært fra Kvam Kommune.

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 opplyst at tiltaket ikke var søknadspliktig.

FEIL OG MANGLER

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Selger har opplyst at vinduer i loftsetasje burde byttes etter hvert. Selger har opplyst at det er noe skjevhet i terrasse.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Selger har opplyst at lys på kaldtloft over bod er i ustand.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Selger har opplyst at det er en mindre sprekk i grunnmur.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Selger har opplyst at anboring på vannledning hoppet av i 2023.

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Selger har opplyst at rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene.

21.1. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Selger har opplyst at boligen ble bygd som hus med utleie, og at trapp i etasjene ble satt inn i ettertid, samt at leilighetsdør ble montert.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Selger har opplyst at det foreligger en takst fra Fjellro.

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?
Selger har opplyst at målingen er foretatt i en tilstandsrapport.

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?
Selger har opplyst at grense mot nabo ikke samsvarer med naturlig avdeling, og at det er en avtale mellom tidligere eiere. Selger har opplyst at det ligger en avtale hos kommunen med hensyn til plassering av garasje.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Takstingeniør Helge Fjellro AS;

**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:

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet
Utvendig
Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå og kne-loft. Det er benyttet lufteskuffer av papp. Denne profiltypen er utgått og erstattet med en mer moderne og effektiv type lufting. Luftekasser presses sammen av isolasjon og er ikke like effektiv. Ingen tegn til manglende lufting her.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taktekking ble spylt og rengjort i 2025.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Vinduene er malte med 2-lags glass. Opprinnelige ubehandla treverk, malt senere.
Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas lokal utbedring, flere vinduer har dårlige pakninger.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Med godt vedlikehold og skifte av pakninger kan levetiden forlenges.

Ytterdører,TG2
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Alle dører er fra byggeår med normal slitasje. Noe treghet i dør til altan i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak
- Altandør må justeres for å sikre normal funksjon, pakninger i dørene har nedsatt funksjon, normalt i forhold til alder.

Våtrom
2. etasje > Bad
Overflater gulv,TG2

Våtrommet har flislagt gulv, vannbåren varme og lokalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er høy terskel slik at det er liten risiko for skade/van ut av rommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, sluk under badekar er ikke besiktiget/badekar ikke flytta på.

1. etasje > Bad
Generell,TG2
Rommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke bygd opp etter kravene til våtrom i TEK 97. Rommet kan ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
- Med fortsatt bruk av dusjkabinett kan baderom ha en del års restlevetid.

Tiltak

1. etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Veggene er kledd med malte plater, MDF-plater og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Krav til tettesjikt er ikke oppfylt. Antar at rommet ikke er prosjektert av fagfolk. Det er opplyst at fliser og antar eventuell membran ble utført av fagmann.

Tiltak
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- For å tilfredsstille krav må vegger monteres etter spesifikke krav til tetthet. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

1. etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Ikke vanntett sjikt på vegger. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på ca. 25 mm. Kabinett ikke flytta på, kabinett må flyttes på ved rengjøring av sluk. Det meste av hår etc. ligger i kabinettsluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone på vegger, bruk av kabinett gjør at risiko er begrenset. Utbedring må sees i sammenheng med rehabilitering av baderom.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Utbedring må sees i forhold til rehabilitering av rommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

1. etasje > Vaskerom
Overflater, vegger og himling,TG2
Veggene er utført med malte MDF plater Himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tiltak
- Alder og utførelse

1. etasje > Vaskerom
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og lokalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Må sees i forhold til alder og fremtidig rehabilitering. Normalt er det lite vannsøl på vaskerom.

1. etasje > Vaskerom
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Ut over sokkel list er det ikke tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Ingen vanntette sjikt på vegger.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmer, utbedres ver rehabilitering. Anser risiko som begrenset.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er

usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- Tiltak må sees i forhold til renovering som etter hvert må påregnes.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon,TG2
Det er balansert ventilasjon. Anlegget fungerer, men har passert gjennomsnittlig levetid slik at oppdatering må påregnes. Det er gjort fratrekk for dette i teknisk verdi. I underetasjen er det naturlig ventilering med ventiler.

Vurdering av avvik:
- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Varmtvannsbereder/tank,TG2

120 l bereder i hageleiligheten fra byggeår.
Dobbeltmantlet bereder i teknisk rom i 1. etasje fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Berederne står i rom med sluk slik at eventuell lekkasje renner til sluk. Det er ikke registrert feil og mangler. Eldre anlegg krever hyppigere kontroll av fagmann.
Andre VVS-installasjoner,TG2

El-kassett fra byggeår. Luft/vann enhet montert i ca. 2006.

Vurdering av avvik:
- VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre installasjoner.
- Kompressoren: Dette er varmepumpens "hjerte" og den delen som utsettes for mest slitasje. En kompressor varer vanligvis i 10–15 år. Hvis den ryker på et eldre anlegg, lønner det seg ofte å bytte ut hele utedelen eller hele varmepumpen fremfor å reparere den. Innedelen (hydraulisk del/vanntank): Siden innedelen står beskyttet mot vær og vind, har den en lengre forventet levetid, ofte 15–20 år. Utedelen: Siden den står utendørs i tøft norsk klima med vekslende temperaturer, vil den som regel ha kortere levetid enn innedelen.

Tomteforhold
Terrengforhold,TG2
Flatt område i tun og hage eller skrånet tomt.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved inngang.

Tiltak
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Anbefaler tiltak, ingen fukt er registrert slik at det ikke er nødvendig med tiltak nå.

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er fremlagt.

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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger ikke fremlagt

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

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, micro og vinskap inngår i handelen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lamper
- TV
- WIFI kamera med solcellepanel
- vegghent tv benk og skjenk.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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**
Energimerking på boligen er C

**Oppvarming**
Vannbåren varme og peisovn.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 kWh. 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 26 069,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for inneværende år utgjør totalt 26 069 kr. Dette beløpet inkluderer gebyrer for vann, avløp og feiing/tilsyn, samt eiendomsskatt. Alle oppgitte priser er inkludert merverdiavgift.

Eiendommen er utstyrt med vannmåler, og det faktiske forbruket avregnes én gang i året. Gebyret for vann og avløp vil derfor variere i henhold til beboerens forbruk. De oppgitte gebyrene for vann og avløp er basert på et beregnet forbruk på 182 $m^3$ per år.

Renovasjonsgebyret leveres av en ekstern leverandør og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene. Ved normal tømming utgjør renovasjonsgebyret 4 000 kr per år. Renovasjonsgebyret på kr. 4 000,- kommer i tillegg til kommunale avgifter på kr. 26 069,-

**Andre utgifter**
Selger har ikke opplyst om andre utgifter forruten fiber til ca kr 1 000,- pr. mnd

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 361 021,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 444 083,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**Forsikring**
Frende
Polisenr: 1306005

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 754 kvm (Eiertomt)
EIERFORM
Boligen ligger på eiet tomt.

AREAL OG OPPRETTELSESGRUNNLAG
Eiendommen ble opprettet ved målebrev fra 1988. Dagens areal og grenser bygger på målebrev fra 1994, og utgjør 754 $m^2$.

GRENSER
Ifølge matrikkelen er nordgrensen, østgrensen, sørgrensen, vestgrensen og nordvestgrensen registrert med middels til høy nøyaktighet.

AVTALE OM EIENDOMSGRENSE
Det foreligger skriftlig avtale datert 23.09.2026 mellom eier av gnr. 32 bnr. 378 og eierne av naboeiendommen gnr. 32 bnr. 380 om praktisk eiendomsgrense. Bakgrunnen er at eksisterende fysiske grensemerker enkelte steder ikke samsvarer med den grensen partene over tid har benyttet og respektert. Partene har avtalt at den praktiske grensen, i hovedsak markert ved eksisterende hekk, skal legges til grunn som grensen mellom eiendommene. I nedre del av grensen går den avtalte grensen et stykke inn på arealet til gnr. 32 bnr. 380. Gamle grensemerker som avviker fra den avtalte linjen skal ikke legges til grunn.

Avtalen gjelder fra signeringsdato og inntil partene eventuelt blir enige om noe annet. Dersom profesjonell oppmåling ønskes, skal kostnadene deles likt mellom partene.

Avtalen åpner også for at den kan tinglyses hos Kartverket dersom partene ønsker dette.

Avtalen er vedlagt situasjonskart og bilder som viser den praktiske grensen, hekkens plassering og eksisterende grensemerker. Situasjonskartet viser den avtalte praktiske grensen mellom gnr. 32 bnr. 378 og 380. Avtalen er vedlagt i salgsoppgaven.

**Adkomst**
Enkel adkomst fra offentlig vei.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Tolomarka 39 ligger i et rolig og etablert boligområde på Tolo, mellom Norheimsund og Øystese. Området består hovedsakelig av eneboliger og har en fin kombinasjon av skjermet boligmiljø og nærhet til skog og mark. Selger beskriver nabolaget som rolig, med en god blanding av beboere i ulike aldre, og trekker særlig frem de mange aktivitets- og turmulighetene i nærområdet. Nabolagsprofilen underbygger dette, med høye vurderinger for både trygghet, lite støy og nærhet til natur.

Beliggenheten er praktisk for familier med barn. Norheimsund skule ligger ca. 2,6 km unna, mens Kvam ungdomsskule ligger ca. 4,3 km fra eiendommen. Flere barnehager finnes innen få minutters kjøring, blant annet Sandven FUS barnehage og Norheimsund barnehage. For videregående opplæring ligger nye Kvam vidaregåande skule i sentrum av Norheimsund.

En særlig kvalitet ved Tolomarka er aktivitetstilbudet rett utenfor boligområdet. Her finnes turmuligheter i skog og mark, hundepark og ballplass, og like ved ligger Kvam Frisbeegolf sin 18-hullsbane. Banen strekker seg gjennom skogsterrenget i Tolomarka og er tilrettelagt både for nybegynnere og mer erfarne spillere. Dette gjør det enkelt å komme seg ut på tur eller aktivitet uten først å måtte sette seg i bilen.

Plasseringen mellom Norheimsund og Øystese gir samtidig enkel tilgang til to av de største tettstedene i Kvam. I Norheimsund finner man et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kjøpesenter, apotek, vinmonopol, kaféer og serveringssteder, i tillegg til båthavn og strandpromenade. Øystese supplerer med ytterligere butikker, servicetilbud og aktivitetstilbud. Hardangerbadet ligger rundt syv minutters kjøring fra eiendommen, mens Hardanger Treningssenter nås på rundt fem minutter med bil.

For den som ønsker større naturopplevelser, er veien kort til fjellområdene rundt bygdene. Sjusete byr på preparerte langrennsløyper vinterstid, mens Kvamskogen ligger rundt 20 minutter unna med et omfattende nett av tur- og skiløyper samt alpinanlegg.

Hardangerfjorden gir i tillegg gode muligheter for bading, båtliv og andre aktiviteter på sjøen.

Eiendommen har svært gode solforhold. Ifølge selger er det sol fra tidlig morgen, omkring kl. 06, og frem til ca. kl. 22 på sommerstid, samtidig som eiendommen har sol gjennom hele året. Dette er en fin kvalitet i et område hvor nærheten til skog og åser ellers gir et tydelig naturnært preg.

Tolomarka 39 kombinerer dermed et fredelig boligmiljø med et uvanlig godt aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet. Her kan man gå rett ut til turterreng, hundepark, ballplass og frisbeegolfbane, samtidig som skoler, barnehager, handel og servicetilbud i Norheimsund og Øystese ligger få minutters kjøring unna. Det gir en beliggenhet som fungerer godt i hverdagen, samtidig som natur- og fritidsmulighetene begynner nærmest utenfor døren.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Kommunale byggesaksdokumenter viser at boligen ble godkjent oppført med hovedplan, loft og underetasje med sokkelleilighet i 2001. Boligen fikk ferdigattest 02.09.2010.
Godkjent byggetegning viser underetasjen som sokkelleilighet med stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, gang, vindfang og boder. Begge soverommene er en del av den godkjente planløsningen.

Dagens planløsning har fortsatt to soverom, men plasseringen og dels størrelsen av rommene er endret sammenlignet med godkjent tegning. Videre er bad, vaskerom, boder, gang og inngangsparti ombygget og omdisponert. Stue- og kjøkkenarealet er også åpnet og har en annen utforming, det er også etablert trapp i mellom etasjene.

Avviket består således i endret rominndeling og plassering av rommene, og ikke i at underetasjen mangler godkjenning for to soverom eller boligformål. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dagens planløsning er innsendt til eller godkjent av kommunen. Innvendige endringer er ikke nødvendigvis søknadspliktige. Det er ikke avklart om ombyggingen har berørt bærende konstruksjoner, eventuelle brannskiller eller andre søknadspliktige forhold.

Kjøper overtar forholdet slik det er og må selv bære ansvar, kostnader og risiko knyttet til eventuell søknad, dokumentasjon, fagkyndig bistand, bygningsmessige tiltak eller tilbakeføring dersom kommunen skulle kreve dette. Det gis ingen garanti for at en eventuell søknad blir godkjent. Et eventuelt avslag eller vilkår fra kommunen knyttet til den endrede planløsningen gir ikke grunnlag for justering av avtalt kjøpesum eller krav mot selger, med mindre annet følger av ufravikelig lov.

- - -

Det ble i 2005 gitt tillatelse til oppføring av dobbeltgarasje med hems/loft. Garasjen fikk ferdigattest 06.10.2026. Garasjeloftet er godkjent som hems/loft og disponibelt areal, og er ikke dokumentert godkjent som rom for varig opphold. Garasjen er godkjent oppført på gnr. 32 bnr. 36, kommunen eier eiendommen.

I 2009 ble det godkjent takoverbygg over en eksisterende terrasse på bakken, med levegger på to sider. Tiltaket ble ferdigmeldt samme år.

Takoverbygg over kjellerinngang og varmepumpe ble godkjent som legalisering av allerede oppført tiltak 28.09.2026 og fikk ferdigattest 30.09.2026.

**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 eier.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i regulert område. I henhold til reguleringsplan "Tolomarka" er eiendommen regulert til bolig.

**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:

4622/32/378:
05.05.2000 - Dokumentnr: 1504 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å leggja opp og halda ved like leidningar m.m.
Skjøte fra 2000 hvor Kvam herad overdro gnr. 32 bnr. 378 som ubebygd boligtomt. Kvam herad er gitt forkjøpsrett ved videre salg av ubebygd tomt. Kommunen har videre vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger samt kabler for telefon og lys over eiendommen, sette opp stolper for gatelys og foreta fremtidig vedlikehold av disse. Kommunen har ikke ansvar for gjerdehold. Forkjøpsretten er etter ordlyden begrenset til videre salg mens tomten er ubebygd.

15.12.1988 - Dokumentnr: 5543 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:32 Bnr:36
Målebrev fra 1988 hvor gnr. 32 bnr. 378, Tolomarka 74, ble opprettet ved fradeling fra gnr. 32 bnr. 36. Eiendommen hadde ved opprettelsen et areal på 592 m². Dokumentet fastsetter eiendommens opprinnelige grenser og etablerer ingen særskilte løpende rettigheter eller plikter.

29.08.1994 - Dokumentnr: 3304 - Målebrev og grensejustering
Målebrev fra 1994 hvor gnr. 32 bnr. 378 ble utvidet ved at 161,9 m² ble overført fra gnr. 32 bnr. 379. Etter grensejusteringen er eiendommens areal oppgitt til 754,2 m². Dokumentet etablerer ingen særskilte løpende rettigheter eller plikter.

02.09.1994 - Dokumentnr: 3381 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Målebrev fra 1994 som dokumenterer grensejustering av gnr. 32 bnr. 379. Av dokumentet fremgår det at 161,9 m² fra bnr. 379 ble overført til gnr. 32 bnr. 378. Dokumentet etablerer ingen særskilte løpende rettigheter eller plikter for bnr. 378.

**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.

Utleiedelen er for tiden utleid, om ønskelig videreføres leieforholdet til ny kjøpere eller blir sagt opp.

**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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 900,-
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. 140 100,- 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 7. oktober 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).

# Tolomarka 39

Nabolaget Norheim/Valland - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Norheimsund skule (1-7 kl.)** | **6 min** |
| 287 elever, 16 klasser | 2.6 km |
| **Øystese skule (1-7 kl.)** | **7 min** |
| 259 elever, 15 klasser | 4.4 km |
| **Kvam ungdomsskule (8-10 kl.)** | **7 min** |
| 263 elever, 18 klasser | 4.3 km |
| **Kvam vgs. avd Øystese** | **5 min** |
| 252 elever, 13 klasser | 3.5 km |
| **Kvam vgs. avd Norheimsund** | **8 min** |
| 200 elever, 16 klasser | 4.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Thon Hotel Sandven** | **23 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Tolo vegstasjon** | **17 min** |
| Linje 749, 925 | 1.3 km |
| **Bergen Flesland** | **1 t 20 min** |

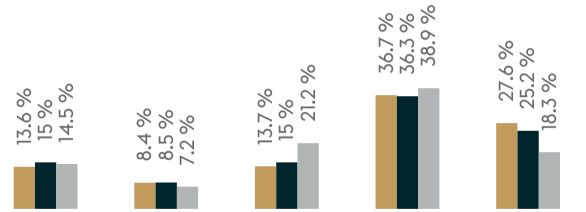
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sandven Fus barnehage (1-5 år)** | **6 min** |
| 82 barn | 2.6 km |
| **Norheimsund barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 81 barn | 2.8 km |
| **Sjydnahaugen barnehage (1-5 år...** | **7 min** |
| 67 barn | 3.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Norheimsund** | **20 min** |
| **Coop Prix Norheimsund** | **20 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Norheim/Valland | 1 358 | 642 |
| Norheimsund | 2 140 | 1 022 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil

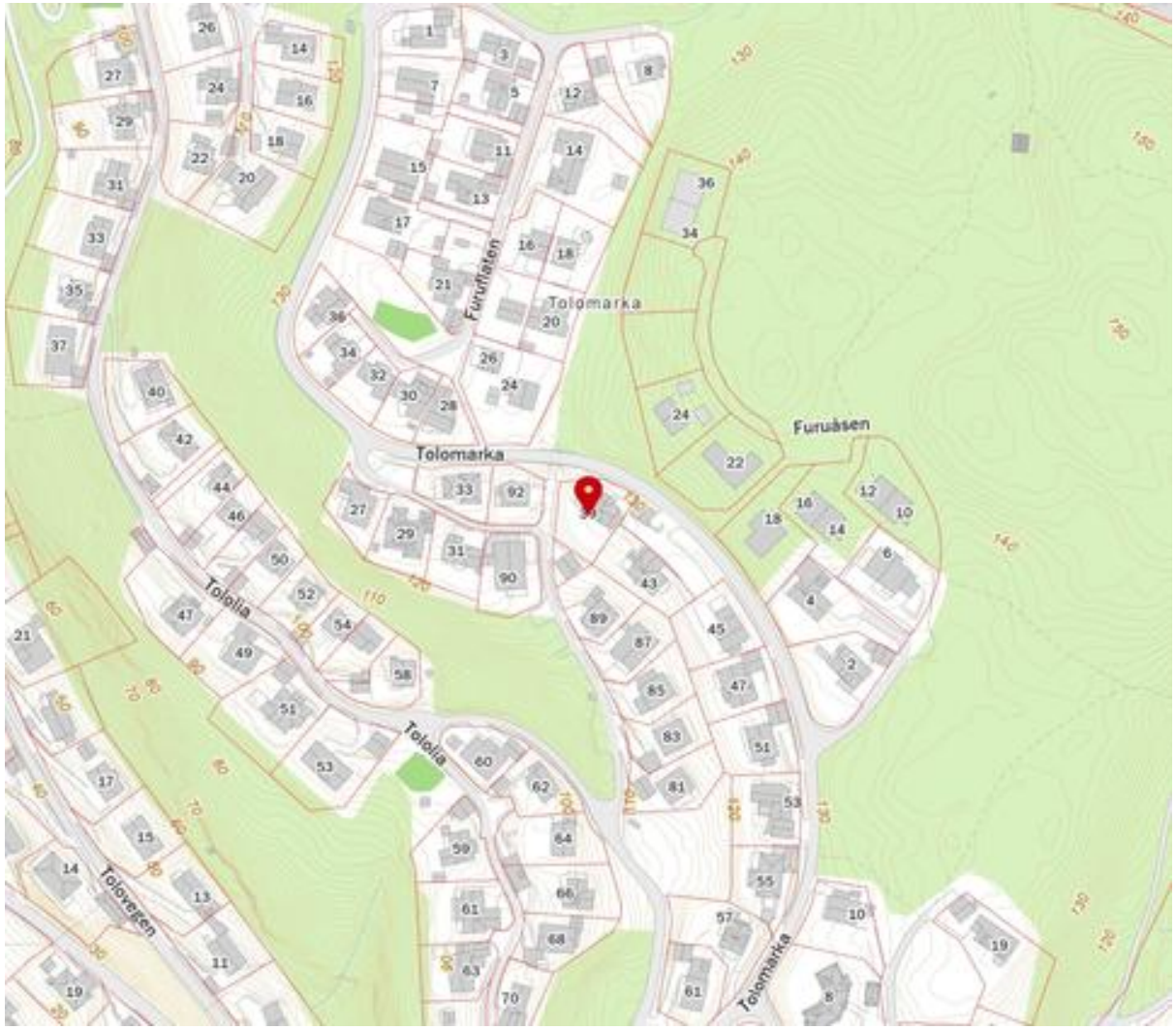
## Sport

| | |
|---|---|
| Tolomarka ballplass | 6 min |
| Holmsund friområde - ballplass | 23 min |
| Hardanger Treningssenter | 21 min |
| Hardangerbadet | 7 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND

KVAM kommune

gnr. 32, bnr. 378

## Markedsverdi

### 6 600 000

**Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 219 m²**




**Befaringsdato:** 14.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 19948-1402 **Eiendomsverdi ref nr:** LL8460

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

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

**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fremstår generelt i normal stand ut ifra byggeåret (2001), men rapporten påpeker flere vesentlige avvik med tilstandsgrad 2 (TG2). Det er ingen registrerte avvik med tilstandsgrad 3 (TG3).
Her er et kort sammendrag av de viktigste avvikene (TG2):
* Våtrom og vaskerom
* Bad 2. etasje: Avvik i fallforhold på gulvet som gjør at vann blir stående.
* Bad 1. etasje: Er ikke fullverdig oppbygd som våtrom (mangler tettesjikt på vegger, og membran på gulv er over 15–22 år gammel). Bruk av dusjkabinett begrenser fuktrisikoen.
* Vaskerom 1. etasje: Manglende tettesjikt på vegg og avvik i fallforhold.
* Utvendig og tomteforhold.
* Taktekking: Det vanntette sjiktet er over 18 år gammelt, og undertaket er over 13 år. Det er økt risiko for lekkasje på sikt.
* Vinduer og ytterdører: Slitte vinduskarmer med sprekker i treverket og dårlige pakninger. Altandøren er treg og må justeres.
* Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren ved inngangspartiet.
* Tekniske installasjoner:
* Ventilasjon og VVS: Balansert ventilasjon og varmepumpe fungerer i dag, men har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
* Varmtvannsbereder: Er over 20 år gammel og mangler tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrifter.
* Sikkerhetsforhold (HMS)Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
* Rekkverket på balkong/terrasse er for lavt, og det mangler sikring på utvendig forstøtningsmur.
* Det mangler håndløper (gelender) i trappeløpet ned til underetasjen.
* Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 276 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 219 m² |
| Totalpris | 6 600 000 |

### Arealer

Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

### Lovlighet

Gå til side

**Enebolig m/hybel/sokkelleilighet**

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

Tegninger er fremlagt.

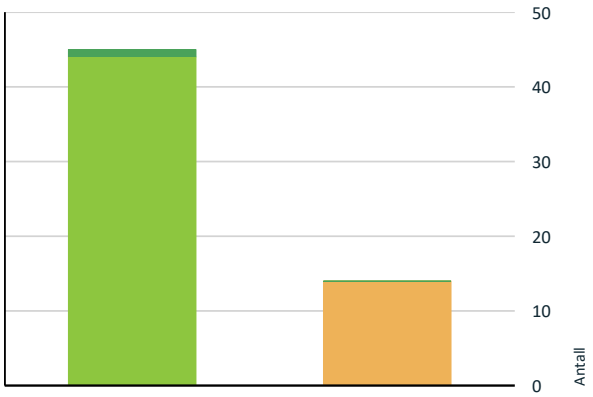
**Garasje**

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

Tegninger ikke fremlagt

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | |
|---|---|
| Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere | Gå til side |
| Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. | |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. | |
| Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav | |
| Avvik: Ikke montert rekkverk. | |
| Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til underetasjen. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |
| Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. | |
| Avvik: Manglende sikring/rekkverk. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEILIGHET



**Byggeår**
2001

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår, og undertaktekking er av oljeimpregnerte trefiberplater. Besiktiget fra bakkenivå og kne-loft. Det er benyttet lufteskuffer av papp. Denne profiltypen er utgått og erstattet med en mer moderne og effektiv type lufting. Luftekasser presses sammen av isolasjon og er ikke like effektiv. Ingen tegn til manglende lufting her.

**Vurdering av avvik:**

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking ble spylt og rengjort i 2025.

### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. Normal slitasje i forhold til alder.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Det er bare montert snøfangere over inngang i 1. etasje. TEK97 var en funksjonsbasert forskrift. I § 7-45 ("Nedfall fra byggverk") sto det at byggverk skulle utføres slik at det ikke falt ned snø eller is med fare for skade på mennesker eller dyr. Sikring der folk ferdes: Forskriften krevde i praksis kun at du monterte snøfangere på steder der snøras kunne treffe områder der folk normalt oppholder seg eller ferdes, for eksempel over inngangspartier, terrasser, fortau eller innkjørsler

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom. Kaldt kneloft. Ingen tilgang til loft over hanebjelker. Ingen indikasjon på fukt eller skadegjørere. Eier opplyser at en ikke har observert gnagere eller annet.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Malt i 2013 i forbindelse med skifte av farge, ettermalt senere. Det er ikke registrert råteskader. Normal rengjøring og utvendig vedlikehold må påregnes.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte med 2-lags glass. Opprinnelige ubehandla treverk, malt senere.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må foretas lokal utbedring, flere vinduer har dårlige pakninger.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Med godt vedlikehold og skifte av pakninger kan levetiden forlenges.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Alle dører er fra byggeår med normal slitasje. Noe treghet i dør til altan i 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

**Konsekvens/tiltak**

- Altandør må justeres for å sikre normal funksjon, pakninger i dørene har nedsatt funksjon, normalt i forhold til alder.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Altaner utenfor 1. og 2. etasje, terrasse på mark oppført av impregnerte materialer.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Impregnert treverk og limtredrager er malingsflasset og har behov for vedlikehold. Treverket må tørke ut, limtredrager må sjekkes jevnlig.

## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er terrasser over terreng, understøttet av bjelker eller pilarer og gråstein. På terrassen er det bygd utestue, malt dør i bakkant, skyvedør av glass i front.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

### Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er etablert betongtrapp på terreng ned til plan underetasje. Slakk trapp med lange trinn. Ny eier bør vurdere om det er nødvendig med rekkverk. Trappen er ikke bratt eller annet slik at rekkverk ikke er montert. Det kan være behov om vinteren når det er glatt.

**Vurdering av avvik:**
• Avvik: Ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Underetasjen har ikke vært utleid slik at det ikke har vært behov for rekkverk.
• Liten konsekvens.

Annet bruk/utleie kan utløse behov enn dagens.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene er av parkett, laminat og flis. Laminat i underetasjen fra 2016, stue og kjøkken i 1. etasje fra 2021, ellers eldre overflater fra før 2010.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene er plate, malt stie tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater og trepanel. I underetasjen og loft er det nymalt i 2026.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført i trekonstruksjoner. Det er stedvis noe nedbøyning og høydeforaskejeller, normalt i forhold til alder.

### Radon

**Beskrivelse**

I dette område er det moderat til lav konsentrasjon av Radon. I dette område er det moderat til lav konsentrasjon av Radon.

Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også:
http://www.nrpa.no/radon/radon-iutleieboliger
Selger opplyser at status for denne eiendommen er:
Deter ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er elementpipe og peisovn inne i boligen. Pusset malt pipe. Det er ikke opplyst å være pålegg fra feiervesenet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er belagt med laminat, og veggene er utført med plater på innvendig utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i nisje for komfyr, uten å påvise unormale forhold. Målt fuktverdi er 14.

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er malt tretrapp til loft fra byggeår, trapp til underetasjen montert i ca. 2015, malte vanger, hardved i trinn.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til underetasjen. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Håndløper fulgte trappen, men er ikke montert.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører innvendig. Dør mellom trapperom og gang i underetasjen montert i 2013.

## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Gulvstøp er utført ved oppføring av boligen. Ellers alt fra 2013. Dokumentasjon foreligger i form av faktura. Arbeidet utført av fagfolk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv, vannbåren varme og lokalt fall mot sluk.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er høy terskel slik at det er liten risiko for skade/van ut av rommet.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, sluk under badekar er ikke besiktiget/badekar ikke flytta på.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Ingen synlig slukmansjett under klemring.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar. Dusjgarnityr på vegg

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er utført hulltaking i loftstue bak dusj. Måleresultatet var 7 %. Ingen skadelig fukt registrert.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Generell

**Beskrivelse**

Rommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke bygd opp etter kravene til våtrom i TEK 97. Rommet kan ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Med fortsatt bruk av dusjkabinett kan baderom ha en del års restlevetid.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med malte plater, MDF-plater og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Krav til tettesjikt er ikke oppfylt. Antar at rommet ikke er prosjektert av fagfolk. Det er opplyst at fliser og antar eventuell membran ble utført av fagmann.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

For å tilfredsstille krav må vegger monteres etter spesifikke krav til tetthet. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og lokalt fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Ikke vanntett sjikt på vegger. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på ca. 25 mm. Kabinett ikke flytta på, kabinett må flyttes på ved rengjøring av sluk. Det meste av hår etc. ligger i kabinettsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone på vegger, bruk av kabinett gjør at risiko er begrenset. Utbedring må sees i sammenheng med rehabilitering av baderom.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Utbedring må sees i forhold til rehabilitering av rommet.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Normal slitasje i forhold til alder.

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling  er foretatt i gang, med måleresultat 6 %. Ingen skadelig fukt registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er opplyst oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderom er ikke bygd opp som våtrom etter kravene i TEK 97, ingen tettesjikt på vegger, ingen synlig slukmansjett.
Det er skyvedør i vaskerom til åpne samlestokker for vannbåren gulvvarme og for trykkvann/sanipexrør, innedelen til luft/vann pumpe, dobbeltmantlet bereder/teknisk rom.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er utført med malte MDF plater Himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

**Konsekvens/tiltak**
• Alder og utførelse

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og lokalt fall mot sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Må sees i forhold til alder og fremtidig rehabilitering. Normalt er det lite vannsøl på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved

dørterskelen er 10 mm. Ut over sokkel list er det ikke tettesjikt på vegger.

**Vurdering av avvik:**
- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Ingen vanntette sjikt på vegger.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmer, utbedres ver rehabilitering. Anser risiko som begrenset.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tiltak må sees i forhold til renovering som etter hvert må påregnes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Våtrommet har vaskekum, benkeplate over plass for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt i gang, med måleresultat 6 %. Ingen skadelig fukt registrert.

UNDERETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har ikke vært i bruk etter 2014. Ved fortsatt bruk av kabinett har rommet lang restlevetid.
Belegg på gulv og vegger er malt i 2026. Baderommet er fra 2001, med fortsatt bruk av dusjkabinett kan baderom ha mange års restlevetid. Alder gjør at baderom kunne vært gitt TG. 2, men lite bruk og godt vedlikehold, liten risiko gjør et en ikke har gitt TG: 2

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak. Liten risiko for skader eller lekkasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg og vannbåren varme. Det er lokalt fall mot sluk, ellers plant gulv.

UNDERETASJE > BAD

### Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Normal slitasje.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon, spalte i dør. Det anbefales mekanisk avsug fra baderommet.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt i vegg i gang ved ytterdør. Måleresultatet er 12 %.

UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har våtromstapet/belegg, malt betong og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. vegger malt i 2026.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og vannbåren varme. Gulvet har lokalt fall mot sluk. Gulv malt i 2026.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Ingen sanitærutstyr.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere mekanisk ventilasjon etter dagens krav.

UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er utført i gang. Måleresultatet var 8 %. Ingen skadelig fukt registrert.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med kjøkkenøy, profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap og, oppvaskmaskin i nisjer, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vinskap og microbølgeovn. Fliser på vegg over benk.
Innredningen er fra byggeår med normal slitasje, normal slitasje gir TG: 1. Etter hvert vil det kreve oppgradering av hengsler og fronter etc.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eventuelt skifte må sees i forhold til skifte av innredning.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum av stål.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Det er innvendige vannledninger av plast Sanipexrør. Åpen samlestokk i teknisk rom i vaskerom.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon. Anlegget fungerer, men har passert gjennomsnittlig levetid slik at oppdatering må påregnes. Det er gjort fratrekk for dette i teknisk verdi.
I underetasjen er det naturlig ventilering med ventiler.

**Vurdering av avvik:**

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

120 l bereder i hageleiligheten fra byggeår. Dobbeltmantlet bereder i teknisk rom i 1. etasje fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Berederne står i rom med sluk slik at eventuell lekkasje renner til sluk. Det er ikke registrert feil og mangler. Eldre anlegg krever hyppigere kontroll av fagmann.

### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Det er montert vannbåren varme. Åpen samlestokk i vaskerom i underetasjen og i teknisk del i vaskerom i 1. etasje.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler med anlegget. Det anbefales kontroll av anlegget.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

El-kassett fra byggeår. Luft/vann enhet montert i ca. 2006.

**Vurdering av avvik:**

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre installasjoner.

Kompressoren: Dette er varmepumpens "hjerte" og den delen som utsettes for mest slitasje. En kompressor varer vanligvis i 10–15 år. Hvis den ryker på et eldre anlegg, lønner det seg ofte å bytte ut hele utedelen eller hele varmepumpen fremfor å reparere den. Innedelen (hydraulisk del/vanntank): Siden innedelen står beskyttet mot vær og vind, har den en lengre forventet levetid, ofte 15–20 år.
Utedelen: Siden den står utendørs i tøft norsk klima med vekslende temperaturer, vil den som regel ha kortere levetid enn innedelen.

## 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**

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og det har vært kontroll av tilsynet de senere år.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

Det er ikke lagt frem samsvarserklæring for montering av anlegget.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Varslere og slokkere montert etter dagens krav. Det anbefales å skifte eldre slokkere og varslere ved eierskifte.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med sprengsteinsfylling fra 2001.
Fuktsikring og drenering fra 2001, grunnmur av betong, anlegget nå er 25 år gammelt. Teknisk sett befinner det seg i den siste halvdelen av sin forventede levetid, men det ble bygget etter moderne prinsipper som gjør at det fortsatt kan fungere utmerket i mange år til.
Det er ikke registrert fukt i innforet konstruksjon på kjøkken i underetasjen. I tun er det lett fall inn mot muren.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Det er betonggrunnmur. Normale riss i muren.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Det er natursteinsmur mot terreng i tun. Det er ikke montert rekkverk eller gjerde.

**Vurdering av avvik:**

• Avvik: Manglende sikring/rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

Ny eier bør vurdere behov for sikring.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Flatt område i tun og hage eller skrånet tomt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved inngang.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Anbefaler tiltak, ingen fukt er registrert slik at det ikke er nødvendig med tiltak nå.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Det er to vanninntak med kuleventiler og vannmålere.

## 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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Avvik: Ikke montert rekkverk.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til underetasjen. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

# Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Avvik: Manglende sikring/rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Underetasjen har ikke vært utleid slik at det ikke har vært behov for rekkverk.

• Liten konsekvens.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Håndløper fulgte trappen, men er ikke montert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2006

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

219 m²/219 m²

*Enebolig m/hybel/sokkelleilighet:* Stue m/trapp, 5 Soverom, Stue, 3 Bad, 2 Gang, 2 Vaskerom, 2 Kjøkken, Trapperom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 57 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 6 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 8 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **6 600 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **6 600 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Alle baderom, vaskerom og kjøkken er fra byggeår, det gjør at nye eiere må påregne relativt store fremtidige kostnader.
Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring. En har benyttet indeksert verdi som markedsverdi.
Teknisk verdi/substans er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter | Kr. | 20 285 |
| Eiendomsskatt | Kr. | 5 259 |
| Renovasjon | Kr. | 4 200 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **29 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 8 300 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 2 650 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig m/hybel/sokkelleilighet** | Kr. | | **5 650 000** |

**Kommentar**
Teknisk verdi på en eldre bolig er den reelle verdien av selve bygningsmassen, beregnet ut fra hva det koster å bygge tilsvarende hus i dag, minus fradrag for slitasje, elde og gjenstående levetid etc.
Teknisk verdi gir et bedre bilde av bygningens fysiske tilstand, helt uavhengig av markedspris og tomteverdi. Det er vesentlige opplysninger for en kjøper.

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 850 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 210 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **650 000** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | **6 300 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 800 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 800 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **8 100 000** |

# 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

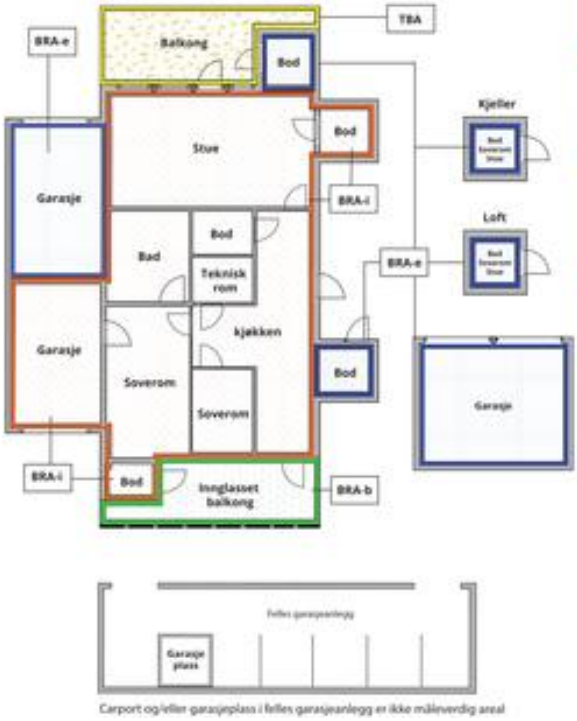
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 m/hybel/sokkelleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 55 | | | 55 | 3 |
| 1. etasje | 89 | | | 89 | 43 |
| Underetasje | 75 | | | 75 | 8 |
| **SUM** | **219** | | | | **54** |
| **SUM BRA** | **219** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Loftstue m/trapp, soverom, soverom 2, stue, bad, soverom 3 | | |
| 1. etasje | Gang m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken/stue | | |
| Underetasje | Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken/stue, trapperom | | |

**Kommentar**

1. etasje: Altan i front 6,5 m², terrasse og utestue 36 m², herav er utestue på 13 m². Overbygd inngang 5 m².
Underetasje: 8 m² overbygd inngang/åpent lager. Terrasse på terreng ca. 12 m² i front.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger er fremlagt.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Loft | | 20 | | 20 | | 3 | 23 |
| Etasje 2 | | 37 | | 37 | | | 37 |
| **SUM** | | **57** | | | | **3** | **60** |
| **SUM BRA** | **57** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Isolert oppholdsrom/lagerrom | |
| Etasje 2 | | Garasje | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger ikke fremlagt

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.9.2026 | Helge Fjellro | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4622 KVAM | 32 | 378 | | 0 | 754.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Tolomarka 39

**Hjemmelshaver**
Seim Jarle

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Tolomarka ca. 2,5 km fra Norheimsund sentrum. Sørvendt solrikt område.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med plen, hekk og div. tilplantinger. Stabbesteiner mot kommunal vei og mindre steiner ved kanten foran garasje. Ca. 150 m² natursteinsmur kl. A på tomten. Div. murer i naturstein.
Gode parkeringsforhold på egen grunn.

**Tinglyste/andre forhold**

Ingen opplysninger oppgitt eller hensyntatt basert på ubekreftet utskrift av grunnboka 12.09.2026.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 17.09.2026 | Ingen avvik registrert | Gjennomgått | | Nei |
| Meglerpakke inkl. tegninger og ferdigattester m.m | 22.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.09.2026 | |
| 2 | 25.09.2026 | |
| 3 | 25.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# 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
21. sep. 2026

Oppdragsnummer
37-0131/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND

**Meglerfirma**
Nordvik Hardanger

**Selgere**
Jarle Seim

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2010

**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: 1306005
Forsikret i: Frende

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byrkjeland Bygg& Eigedom. Flislegging ogg oppbygging av bad i loftsetasje

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byrkjeland Bygg&eigedom

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Firma konkurs

---

**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, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Terrasse påbygd 2 meter

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** ikke funnet registrert

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Finner ikke årstall

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Kvam Kommune. Anboring på vannledning til hus, hoppet av.

---

**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

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

---

**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:** Vinduer i loftsetasje burde byttet etterhvert. Noe skjevhet i terasse.

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

Ja

**Beskriv:** Lys på kaldtloft over bode, er i ustand

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

Ja

**Beskriv:** Mindre sprekk i grunnmur

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

Ja

**Beskriv:** Anboring på vannledning hoppet av i 2023

---

**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?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

Ja

**Beskriv:** Bygd som hus med utleie, satt inn trapp i leoom etasjer i ettertid. Og montert leilighetsdør

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstmann Fjellro

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Grense mot nabo, samsvarer ikke med naturlig avdeling. Avtale mellom tidligere eiere. Ligger en avtale hos kommunde mtp plassering av garasje

---

**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.

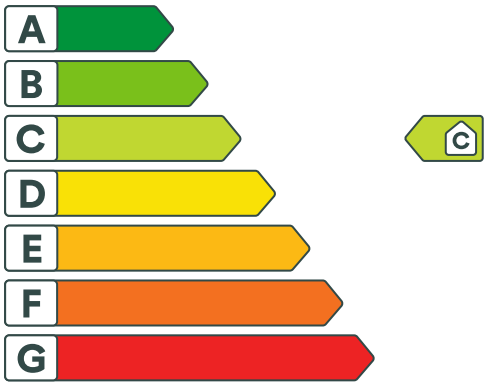
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 37-0131/26**



| Adresse | |
|---|---|
| **Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND** | |
| Dato for energimerking<br>**02.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-362853** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**16706221** |
| Gårdsnummer<br>**32** | Bruksnummer<br>**378** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

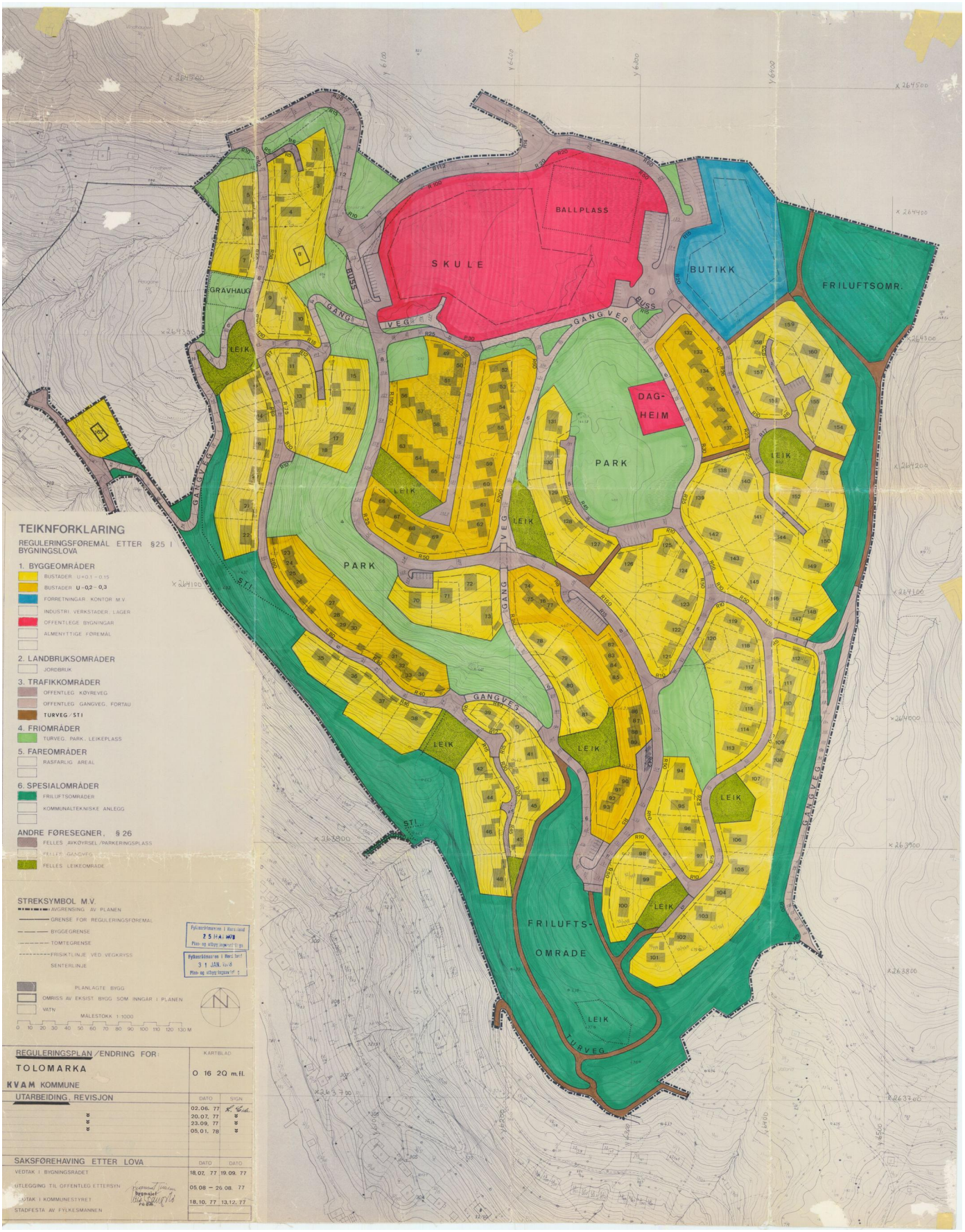
| Byggeår<br>**2001** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**219,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**160,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **145,20** |


SKULE
BALLPLASS
BUTIKK
FRILUFTSOMR.
GRAVHAUG
DAG-
HEIM
PARK
LEIK
FRILUFTS-
OMRADE
GANGVEG
BUSS
STI
TURVEG
TEIKNFORKLARING
REGULERINGSFØREMÅL ETTER §25 I BYGNINGSLOVA
1. BYGGEOMRÅDER
BUSTADER U=0,1 – 0,15
BUSTADER U=0,2 – 0,3
FORRETNINGAR, KONTOR M.V.
INDUSTRI, VERKSTADER, LAGER
OFFENTLEGE BYGNINGAR
ALMENYTTIGE FØREMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
OFFENTLEG KØYREVEG
OFFENTLEG GANGVEG, FORTAU
TURVEG / STI
4. FRIOMRÅDER
TURVEG, PARK, LEIKEPLASS
5. FAREOMRÅDER
RASFARLIG AREAL
6. SPESIALOMRÅDER
FRILUFTSOMRÅDER
KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
ANDRE FØRESEGNER, § 26
FELLES AVKØYRSEL /PARKERINGSPLASS
FELLES GANGVEG
FELLES LEIKEOMRÅDE
STREKSYMBOL M.V.
AVGRENSING AV PLANEN
GRENSE FOR REGULERINGSFØREMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE VED VEGKRYSS
SENTERLINJE
PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VATN
MÅLESTOKK 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 M
REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:
TOLOMARKA
KVAM KOMMUNE
KARTBLAD
O 16 2Q m.fl.
UTARBEIDING, REVISJON
DATO SIGN
02.06. 77
20.07. 77
23.09. 77
05.01. 78
SAKSFØREHAVING ETTER LOVA
DATO DATO
VEDTAK I BYGNINGSRÅDET 18.07. 77 19.09. 77
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN 05.08 – 26.08. 77
VEDTAK I KOMMUNESTYRET 18.10. 77 13.12. 77
STADFESTA AV FYLKESMANNEN
Fylkesmannen i Hordaland
25 MAI 1978
Fylkesmannen i Hordaland
31 JAN. 1978

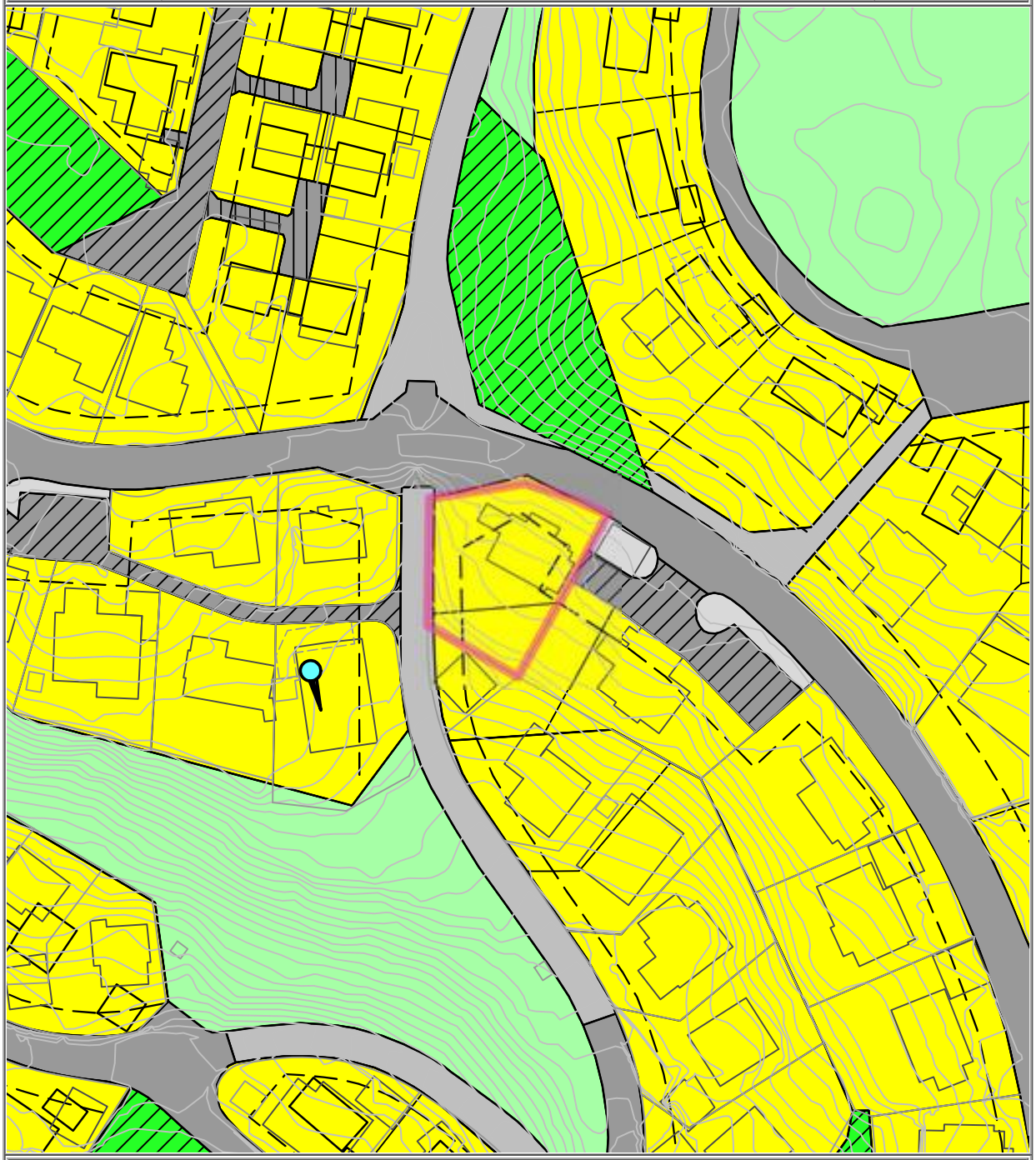
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eigedom: | Gnr: 32 | Bnr: 378 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND | | | |
| Heimelshavar: | SEIM JARLE, Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND | | | |

**KVAM HERAD**

Dato: 21/9-2026 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.**

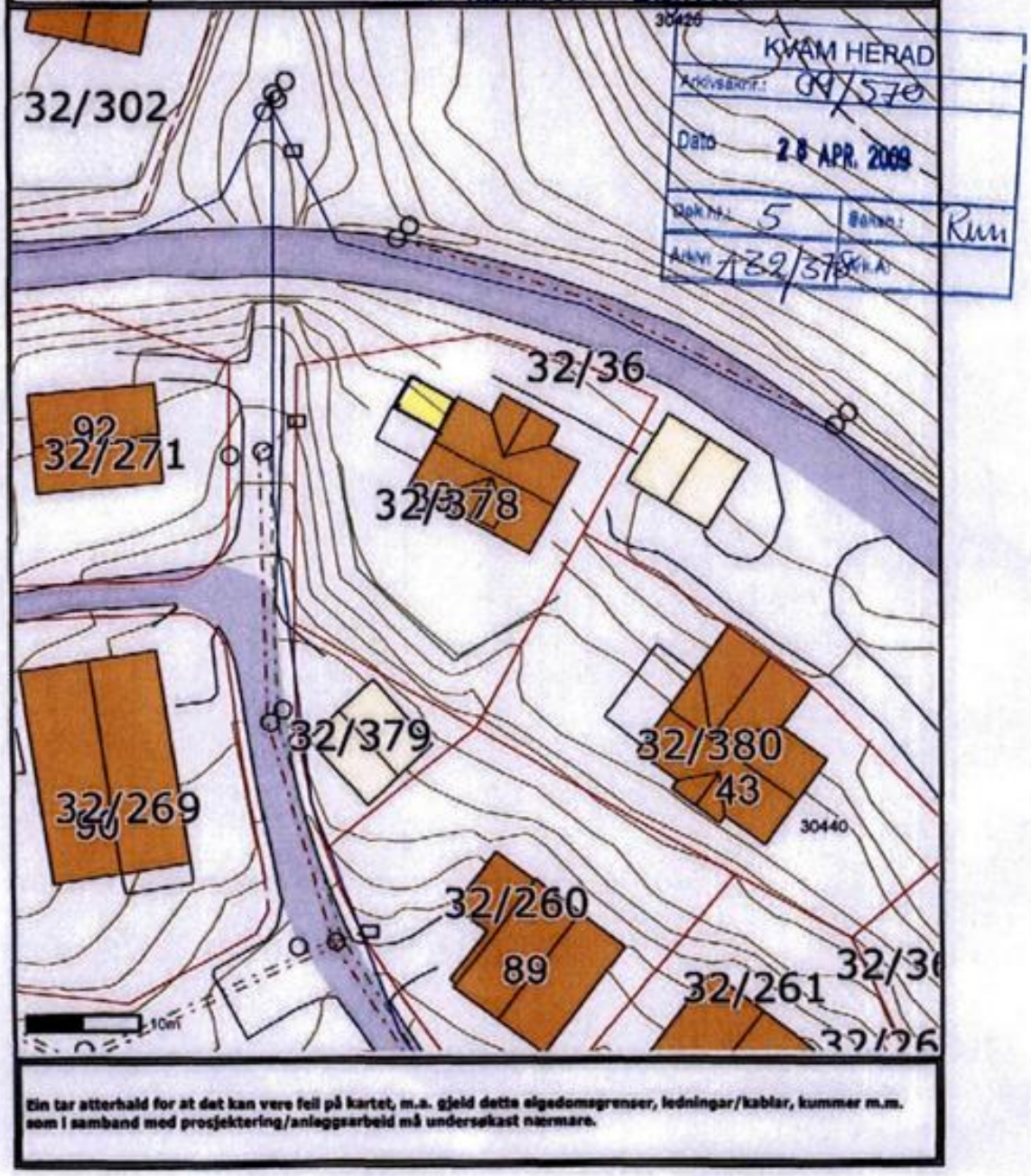
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eigedom: | Gnr: 32 | Bnr: 378 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: TOLOMARKA 39, 5600 NORHEIMSUND | | | |
| Heimelshavar: | FLAGTVEDT KENNETH, TOLOMARKA 39, 5600 NORHEIMSUND | | | |

KVAM HERAD

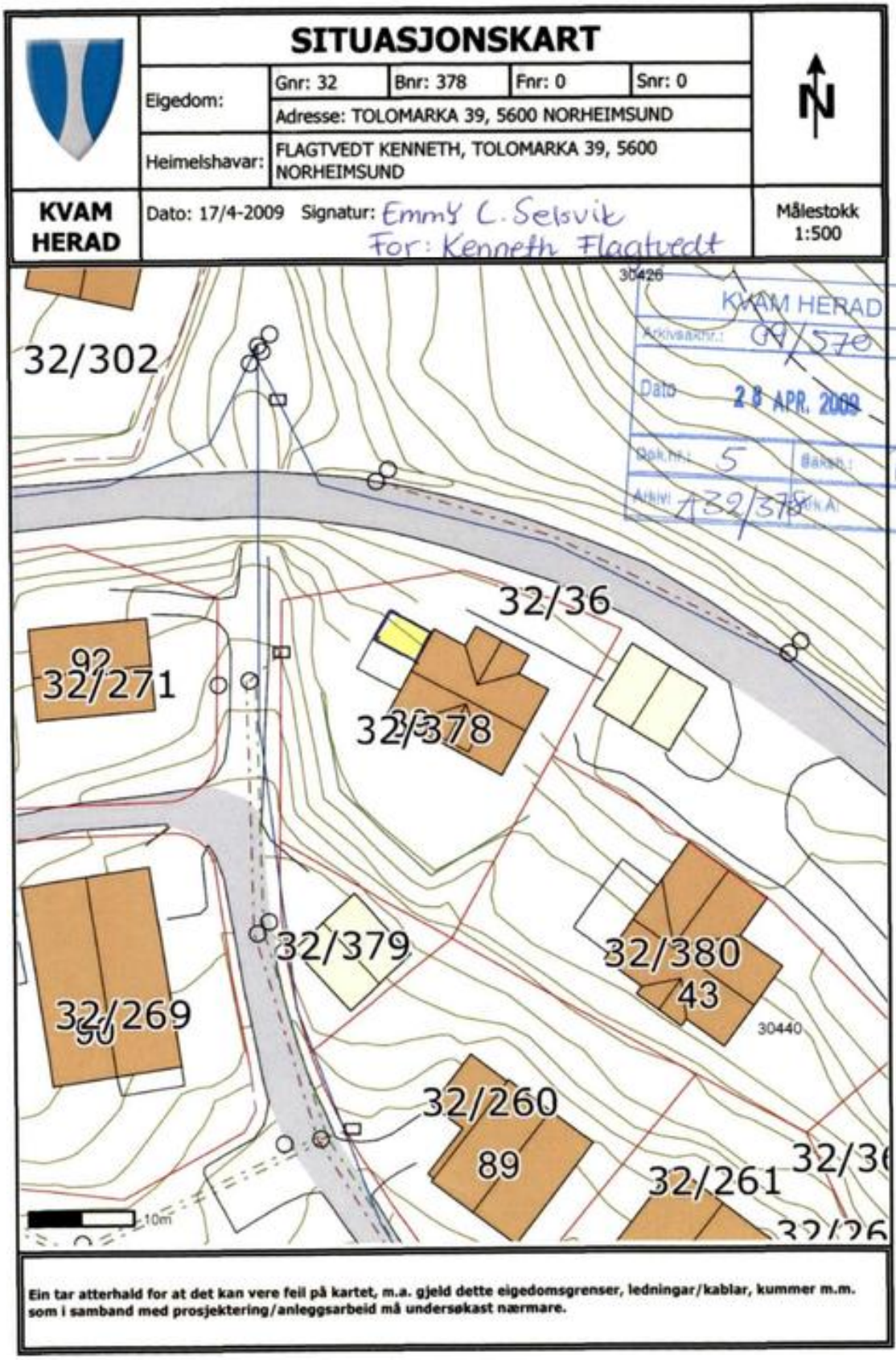
Dato: 17/4-2009 Signatur: Emmy C. Selsvik
For: Kenneth Flagtvedt

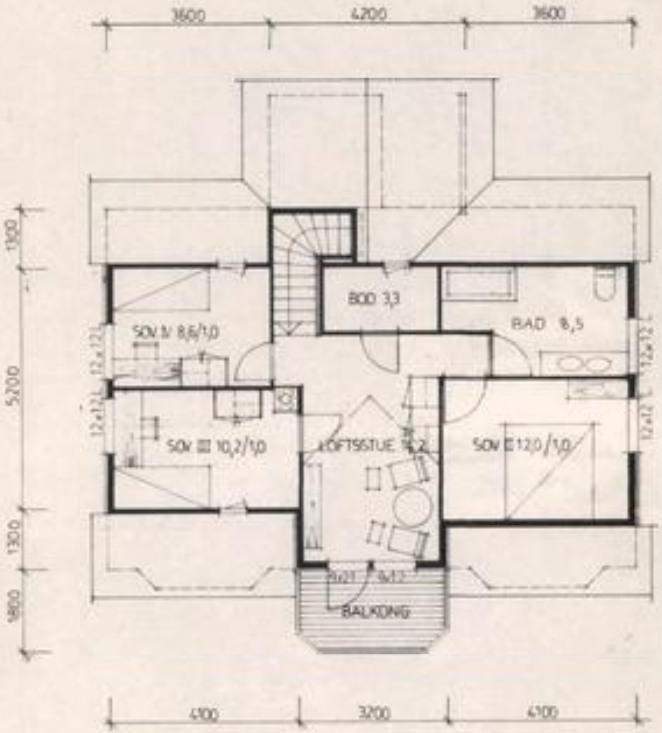
Målestokk 1:500



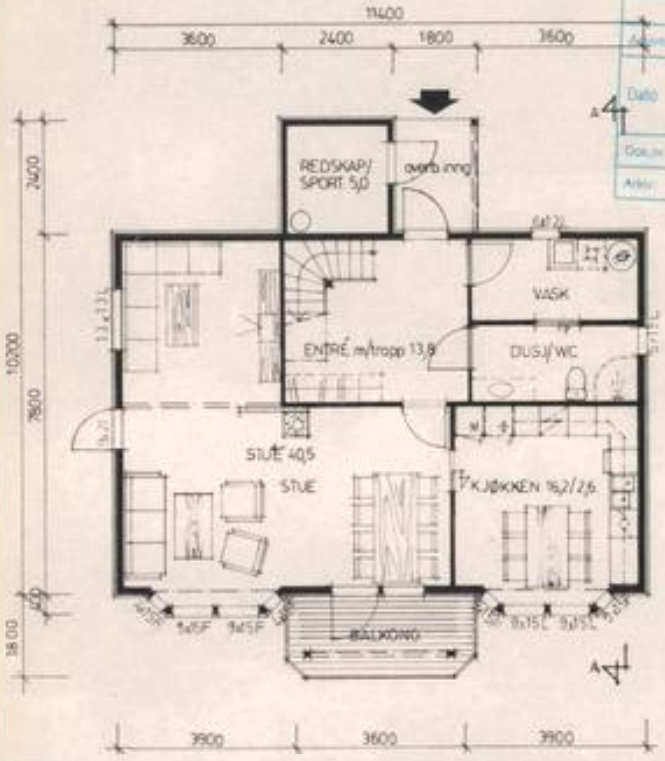

Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, ledningar/kablar, kummer m.m. som i samband med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

http://kart.kvam.no/Content/printDynaLeg.asp?Left=343604.2249973&Bottom=6696... 17.04.2009


SITUASJONSKART
Eigedom:
Gnr: 32
Bnr: 378
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse: TOLOMARKA 39, 5600 NORHEIMSUND
Heimelshavar:
FLAGTVEDT KENNETH, TOLOMARKA 39, 5600 NORHEIMSUND
KVAM HERAD
Dato: 17/4-2009 Signatur: Emmy C. Selsvik
For: Kenneth Flagtvedt
Målestokk 1:500
30426
KVAM HERAD
Arkivsaksnr.: 09/570
Dato 28 APR. 2009
Dok.nr.: 5
Bakkb.: Rum
Arkiv: A32/378
32/302
32/36
92
32/271
32/378
32/379
32/380
43
30440
32/269
90
32/260
89
32/261
32/3
10m
Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, ledningar/kablar, kummer m.m. som i samband med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.




LOFTSETASJEPLAN
BRA 55 m²




HOVEDPLAN
BRA 89 m²

KVAM HERAD
Arkivnr. 200000281
Dato - 6 JULI 2000
Dok.nr. | Beksh.
Arkiv | Ark.kl.

KVAM HERAD
BYGGETTYVE
SAK

Denne tegningen kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranser fra oss:

BYGGERN
HARDANGER
Hardanger Bygg AS
Hardangerfjordvn. 63, 5600 Norheimsund
Telefon 56 55 17 00 Telefax 56 55 23 60

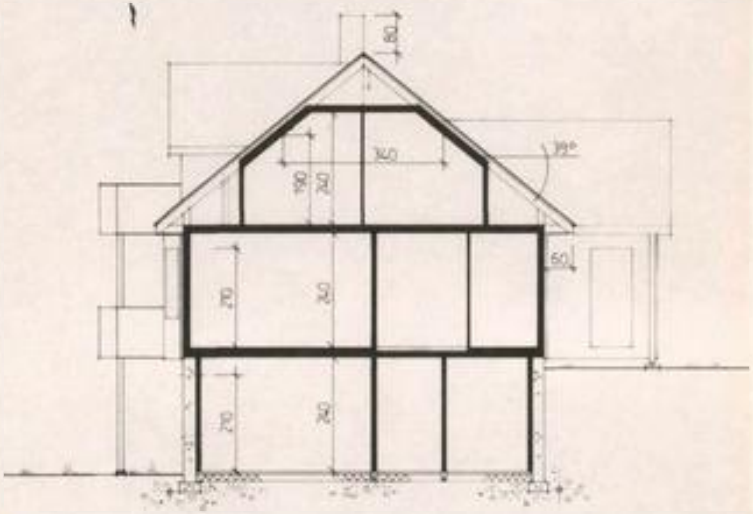
# HIBA 129B÷

NY UTGAVE 1999

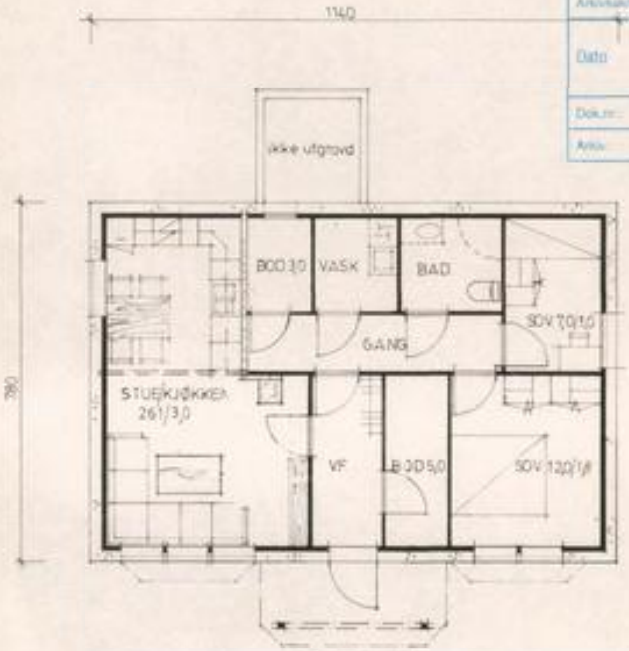
| | |
|---|---|
| Prosjekt | BOLIG m/SOKKELLEILIGHET - rev HIBA 1298 |
| Tegning vedr. | HOVEDPLAN og LOFT |
| Tiltakshaver | KENNETH FLAGTVEDT |
| Byggested | KVAM G.nr. B.nr. |
| Kvikkdering | |
| Prosjekterende | BYGGER'N VEST HIBA AS - 5804 BERGEN - TLF 55 30 65 30 - FAX 55 30 65 40 |
| Leverandør | HARDANGER BYGG AS - 5600 NORHEIMSUND - TLF 56 55 17 00 - FAX 56 55 23 60 |
| Prosjekt ID | 00-046 |
| Tegning nr. | 01 |
| Målestokk | 1:100 |
| Dato | 11.04.00 |
| Tegnet av | S.Ø.HAUGAN |

HIBA HUS

D1




SNITT A-A




UNDERETASJEPLAN
M/SOKKELLEILIGHET
BRA 75 m²

KVAM HERAD
Arkivsaksnr. 200004281
Dato - 6 JULI 2000
Dok.nr. 1 Saksh.
Arkiv Avs.A

Denne tegningen kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranser fra oss:

BYGGER'N
HARDANGER
Hardanger Bygg AS
Hardangerfjordvn. 63, 5600 Norheimsund
Telefon 56 55 17 00 Telefax 56 65 23 00

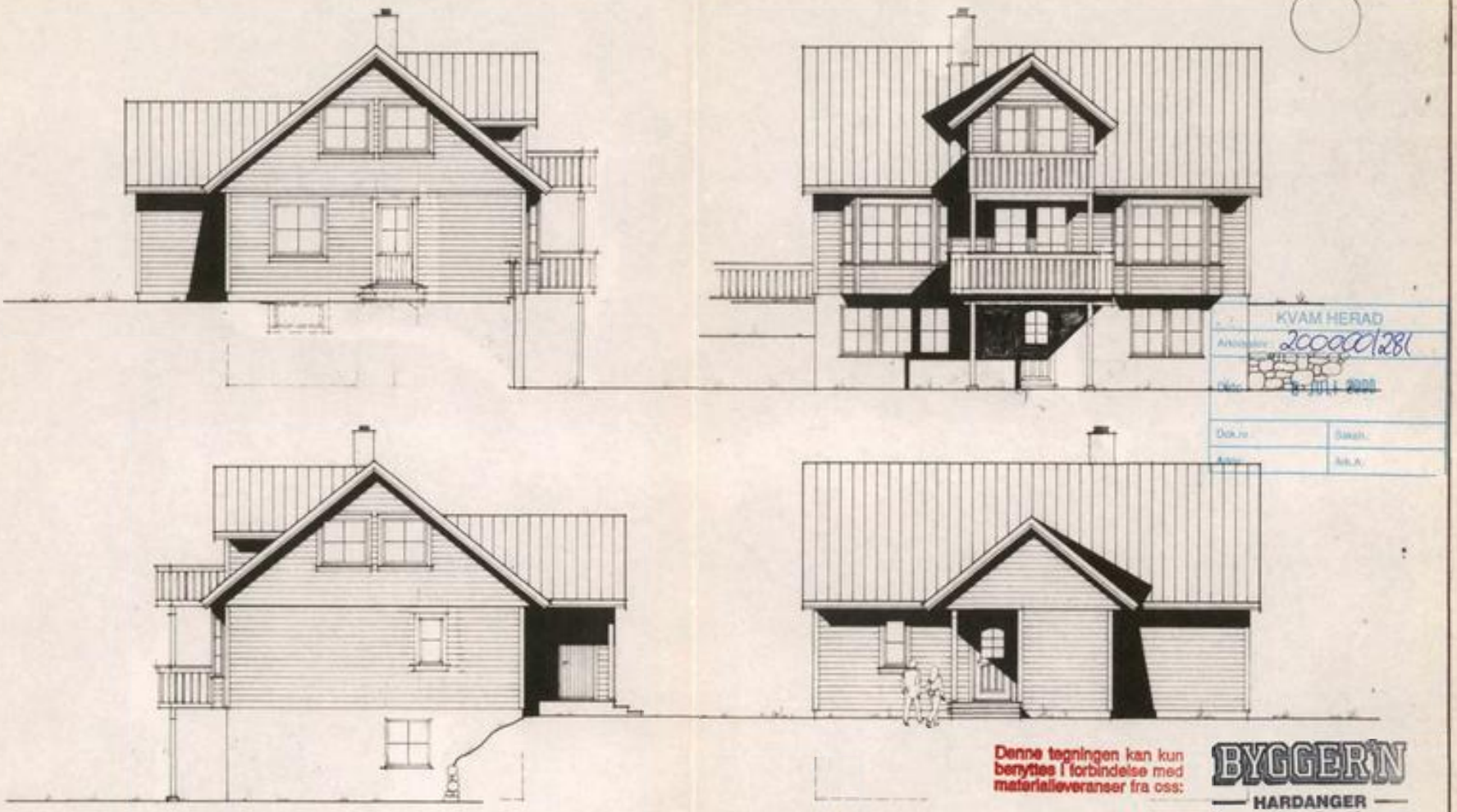
# HIBA 129B÷

NY UTGAVE 1999

Prosjekt: BOLIG m/SOKKELLEILIGHET - rev HIBA 1298
Tegning vedr.: UNDERETASJE og SNITT
Prosjekt nr.: 00-046
Tegning nr.: 02
Målestokk: 1:100
Dato: 11.04.00
Tegnet av: S.Ø.HAUGAN
Utførende: KENNETH FLAGTVEDT
Byggested: KVAM
Prosjekterende: BYGGER'N VEST HIBA AS - 5804 BERGEN
Leveranser: HARDANGER BYGG AS - 5600 NORHEIMSUND

HIBA HUS

D2



KVAM HERAD
Arkivsak-nr. 2000001281
Dato: 6. JULI 2000
Dok.nr. | Saksh.
Arkiv | Ark.a.

Denne tegningen kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranser fra oss:

BYGGERN
HARDANGER
Hardanger Bygg AS
Hardangerfjorden, 63, 5600 Norheimsund
Telefon 56 55 17 00 Telefax 56 55 33 60

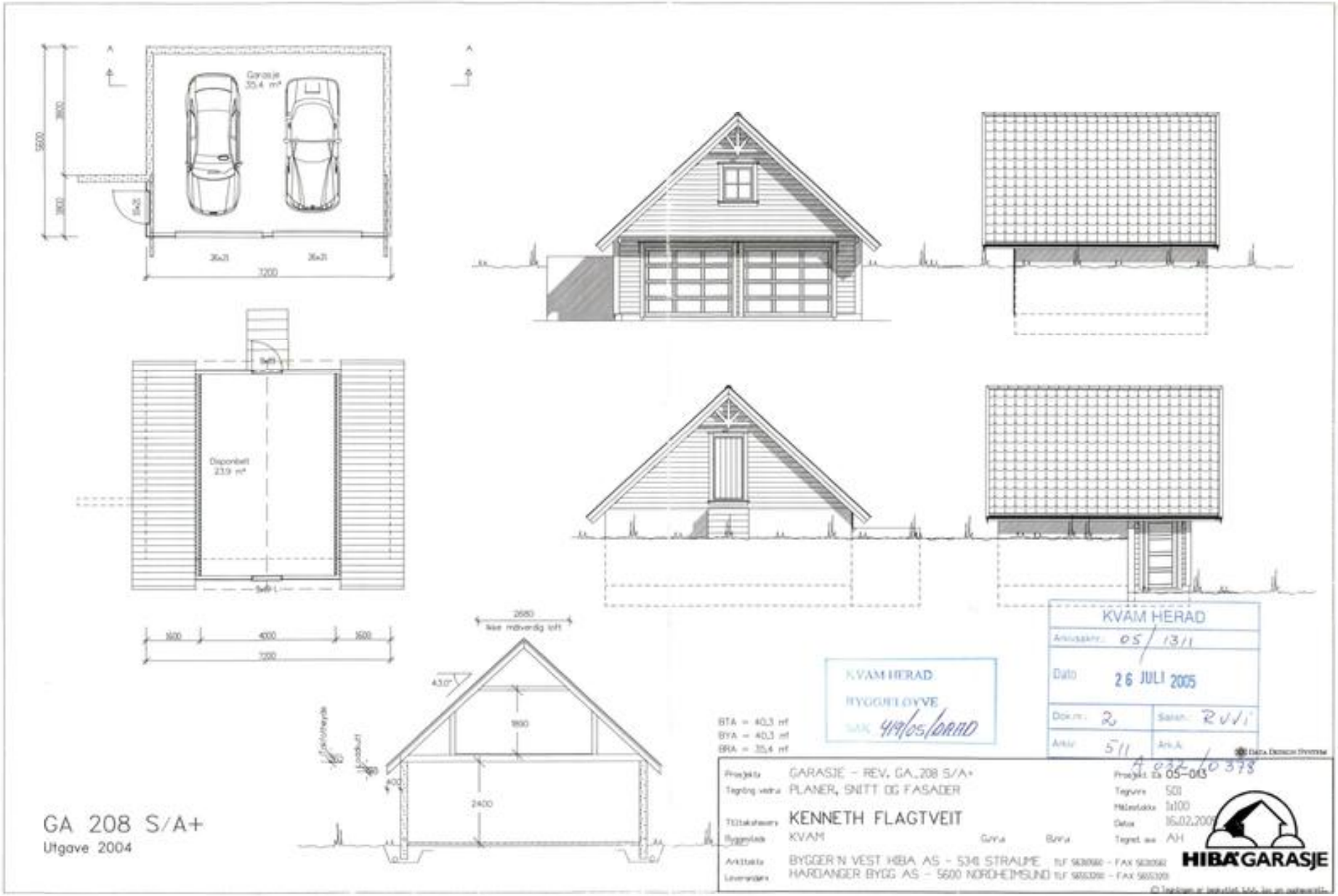
# HIBA 129B÷

NY UTGAVE 1999

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG m/SØKKELLEILIGHET - rev HIBA 129B | Prosjekt ID: | 00-046 |
| Tegning vedr: | FASADER | Tegning nr.: | 03 |
| | | Målestokk: | 1:100 |
| Tiltakshaver: | KENNETH FLAGTVEDT | Dato: | 24.03.00 |
| Byggested: | KVAM G.nr. B.nr. | Tegnet av: | S.Ø.HAUGAN |
| Reinsdyrlag: | | | |
| Prosjekterende: | BYGGER'N VEST HIBA AS - 5804 BERGEN - TLF 55 30 63 30 FAX 55 30 63 40 | | |
| Leverandør: | HARDANGER BYGG AS - 5600 NORHEIMSUND - TLF 56 55 17 00 FAX 56 55 33 60 | | |

HIBA HUS

D3




GA 208 S/A+

Utgave 2004

1:

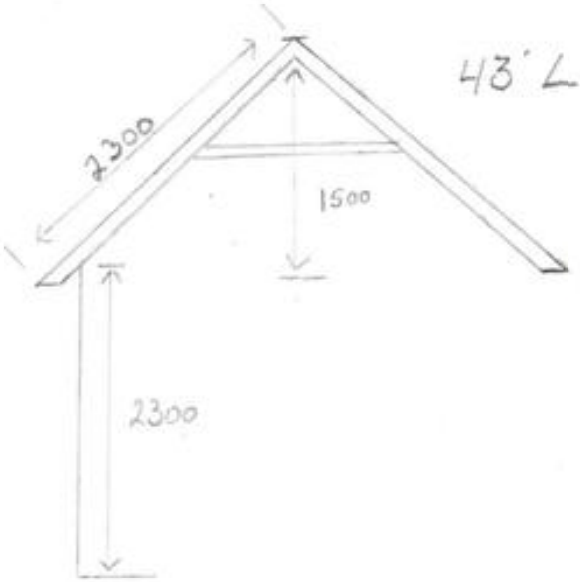
Tak over eksisterande terrasse på bakken med leevegger 2 sider

Takvinkel = 43°

Lengd = 4750

Breidd = 3000

Høgd eksisterande leevegg = 2300




KVAM HERAD
GODKJEND 8/5-09
SAK 09/570

KVAM HERAD
Arkivsaksnr.: 09/570
Dato 15 APR. 2009
Dok.nr.: 2 Saksh.: Rum
Arkiv: A32/378 Ark.A:






KVAM HERAD
GODKJEND 8/5-09
SAK 09/570

DATA DESIGN SYSTEM

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | BOLIG - rev HIBA 1298 | Prosjekt ID: | 00-046 |
| Tegning vedr.: | FASADER | Tegn.nr: | 503 |
| | | Målestokk: | 1:50 |
| Tiltakshaver: | KENNETH FLAGTVEDT | Dato: | 05.07.00 |
| Byggested: | KVAM Gnr.: Bnr.: | Tegnet av: | RGN |
| Prosjekterende: | BYGGER'N VEST HIBA AS | TLF: 55306530 - FAX: 55306540 | |
| Leverandør: | HARDANGER BYGG AS | TLF: 56511700 - FAX: 56552060 | |

HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



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

Utskriftsdato: 18.09.2026

# Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup Kjelde: Kvam herad

## Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4622 **Gardsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 378
**Adresse:** Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND
**Referanse:** 37-0131/26

| | |
|---|---|
| **Vatn** | Eigedomen er tilknytta offentleg nett.<br>Eigedomen har vassmålar |
| **Avløp** | Eigedomen er tilknytta offentleg nett. |
| **Veg** | Eigedomen er tilknytta privat veg. |
| **Pålegg** | Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold. |

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

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

Utskriftsdato: 18.09.2026

# Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt Kjelde: Kvam herad

## Gjeld eigedom

**Kommunenr.:** 4622 **Gardsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 378
**Adresse:** Tolomarka 39, 5600 NORHEIMSUND
**Referanse:** 37-0131/26

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

| Avgift | Grunnlag | Årleg avgift |
|---|---|---|
| Vatn | | 7691 |
| Avløp | | 12659 |
| Renovasjon | Ekstern leverandør | Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR) |
| Brannsyn, feiing | | 489 |
| Eigedomsskatt | | 5230 |
| Festeavgift, kommunal tomt | | Ikkje aktuelt |

**Vassmålar: Ja**

| | Dato | m3 |
|---|---|---|
| **Sist avlesen** | 14.05.2025 | 4816 |

| Kommentar |
|---|
| Oppgitte prisar vatn og kloakk er basert på eit vassforbruk på 182 m3 pr år. Alle prisar inkl. mva. |

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

ambita

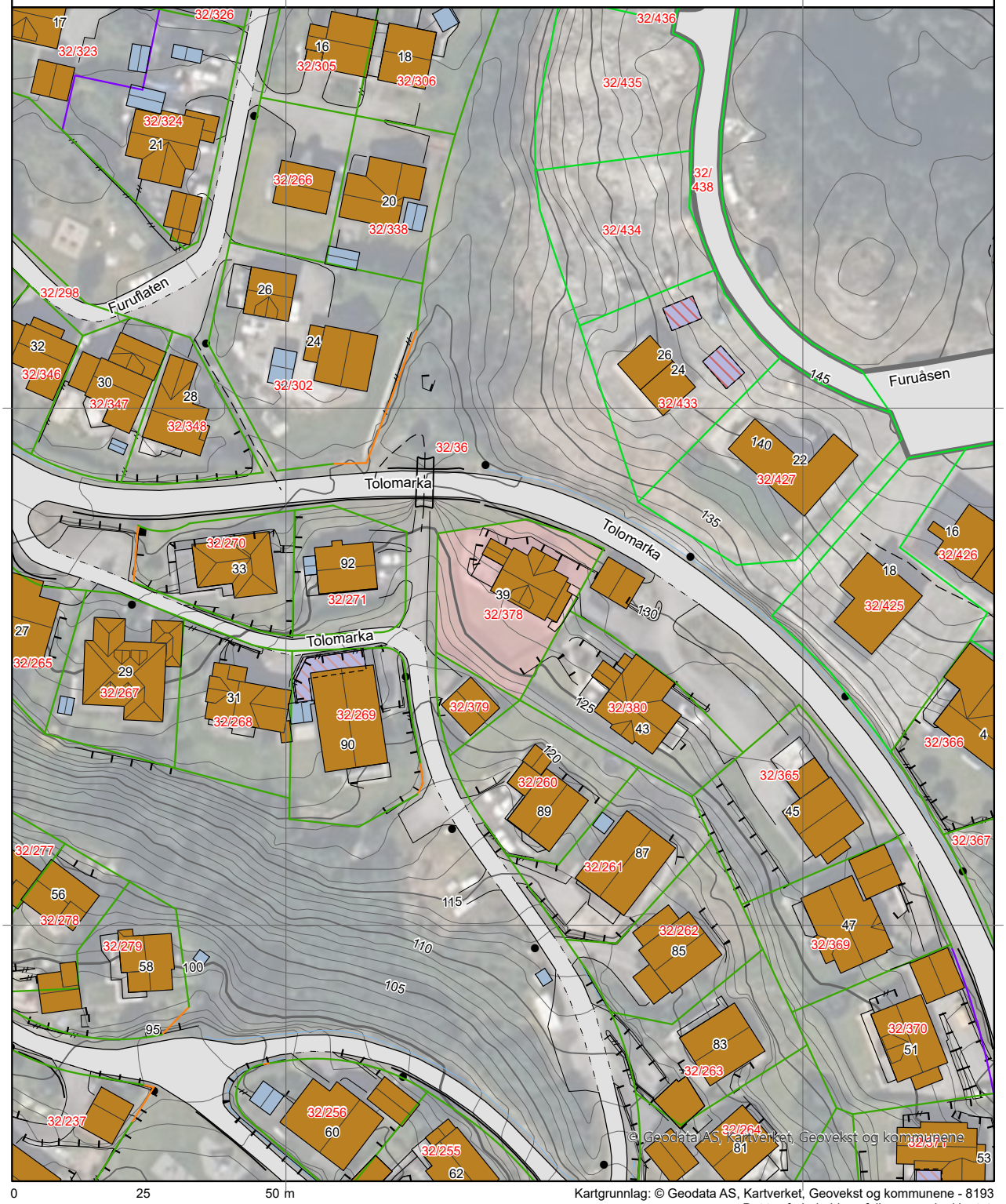
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/32/378/0/0

**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

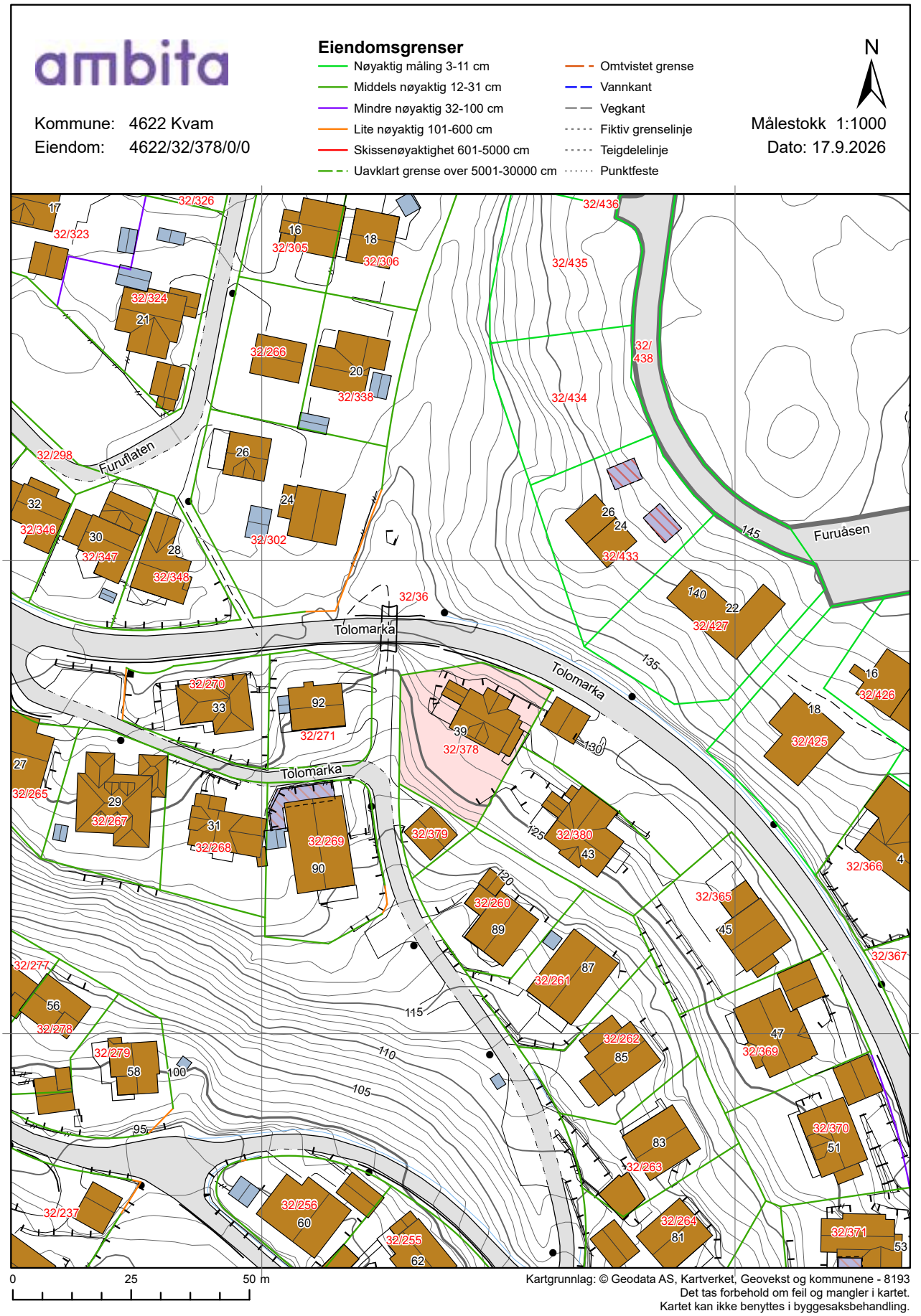
N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/32/378/0/0
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: 17.9.2026
Furuflaten
Furuåsen
Tolomarka
Tolomarka
Tolomarka
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



Retur til:

TINGLYST
- 5 MAI 2000
Dbnr.: 1504
HARDANGER SORENSKRIVEREMBETE

# Skøyte [1]

Opplysningane i felta 1–6 vert registrert i grunnboka.

## 1. Eigedomen(ane) [2]

| Kommunenr. | Kommunenamn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell part |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1238 | Kvam | 32 | 378 | | | |

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdraginga omfattar transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste leden nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar: [ ] Nei [ ] Ja

Slag: [ ] 1. Med bygningar [X] 2. Utan bygningar

Bruk av grunn: [X] B Bustad-eigedom [ ] F Fritids-eigedom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. veg [ ] A Anna

Type bustad: [X] FB Frittliggj. einebustad [ ] TB Tomanns-bustad [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilegheit [ ] AN Anna

## 2. Kjøpesum

Kr 154981,00

Lyst ut til sal på den frie marknaden: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt sal [ ] 2 Gåve (heilt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjer [ ] 8 Anna

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.**

## 3. Salsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

## 4. Blir overdregen/overdregne frå

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4] | Namn | Ideell part |
|---|---|---|
| 94 42 33 199 | Kvam Herad v/ordføraren | 1/1 |

Rett avskrift bekreftes etter fullmakt
Sparebanken Vest

Doknr: 1504 Tinglyst: 05.05.2000 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4] | Namn | Fast busett i Noreg | Ideell part |
|---|---|---|---|
| 25 06 76 [redacted] | Kenneth Flagtvedt | [X] Ja [ ] Nei | 1/1 |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

## 6. Særskilde avtalar

OBS! Her førast kun opplysningar som skal og kan tinglysast

Kvam Herad har:

1. Forkjøpsrett ved vidare sal av ubebygd tomt.

2. Rett til vederlagsfritt å leggja leidningar for vatn og kloakk og kablar for telefon og lys, samt stolpar for gatelys over tomta og framtidig vedlikehald av desse.

3. Gjerdehaldet er heradet uvedkomande.

Nr. 48 N På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-96

Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)

Kjøpekontrakt mellom Kvam Herad og Kenneth Flagtvedt av 17.02.2000

**7. Kjøparen/tileignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon**

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i § 10 fjerde leddet i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Stad, dato

**Kjøparen/tileignaren si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

**8. Fråsegn om sivilstand mm.** [5]

**1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**

**2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**

**3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

**9. Underskrifter og stadfestingar**

Stad, dato

Norheimsund 14/3-00

**Utferdaren si underskrift** [6] | Her med maskin eller blokkbokstavar

Martin Vik
ordførar

HERAD ORDFØRAREN KVAM

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | **Ektemaken/registrert partnar si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

[7] Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

**Bortfestaren si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

**10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar** [6]

**1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål **2.**

**2. Er heimelshavarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og båe skriv under som utferdar?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål **3.**

**3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(dei) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?**

☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(dei) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

**11. Underskrifter og stadfestingar**

Som eigar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa

Stad, dato

**Heimelshavaren si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato | **Ektemaken/registrert partnar si underskrift** | Her med maskin eller blokkbokstavar

[7] Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift | Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

**Notar:**

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast.
2) Dersom eigedomen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til eigedomens salsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Fyllest båe felta ut, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Separerte vert rekna som gifte/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifte/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavare.
6) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarande fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.
7) Dersom utferdaren ikkje er ein offentleg person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar.
Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.

# MÅLEBREV

[ ] utan grensejustering
[ ] med grensejustering

| Kommune | J. nr. |
|---|---|
| Kvam | 92/88 |
| | Målebrev nr. |
| | Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr. |

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eigedom | 32 | 379 | |
| | Bruksnamn / adresse | | |
| Areal | 163.6 m² | | |

Dagbokstempel
TINGLYST
02. 09. 94
HARDANGER
SORENSKRIVAREMBETE
Dagboknr.: 3381

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

| | |
|---|---|
| Dato for forretninga | 24.08.1994 |
| Rekvirent | Kvam Herad |
| Styrar | Harald Måge |
| Forretning | Kartforretning med grensejustering over gnr.32 bnr.379.<br>Gnr.32 bnr.379 har avgjeve 123,9 m2 til gnr.32bnr.260 og 161,9 m2 til gnr.32 bnr.378 og 186,2 m2 til gnr.32 bnr.380. |

Underskrift

| Stad | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Norheimsund | 24.08.1994 | Oppmålingsjef | Styrar |

Tinglysing

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | Doknr: 3381 Tinglyst: 02.09.1994 Emb. 048<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |

Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett 5814N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 32 | 379 | |

# MÅLEBREVKART

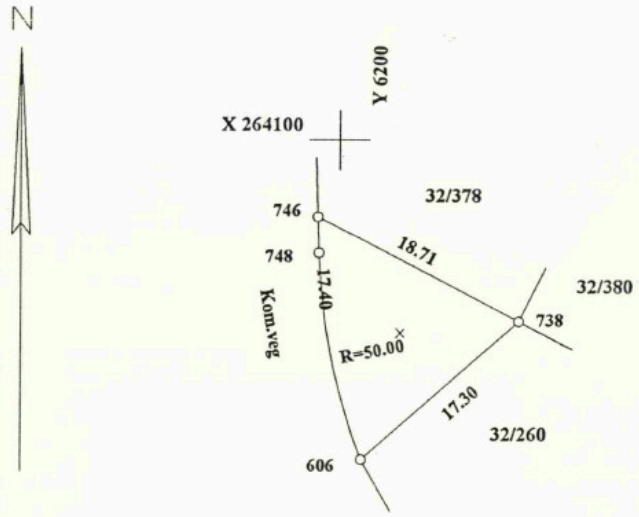
| Representasjonspunkt | | |
|---|---|---|
| X 264084 | Y 6205 | Z |

| Kartblad | X | Landsnett |
|---|---|---|
| AO056-1-64 | X | |

| Målestokk | Areal |
|---|---|
| 1:500 | 163.6 m² |

| Jnr | |
|---|---|
| 92/88 | |
| Målebrev nr | |

| PUNKT | X | Y | SIDE | RADIUS | MERKING |
|---|---|---|---|---|---|
| 746 | 264093.56 | 6198.19 | | | Jordmerke |
| | | | 18.71 | | |
| 738 | 264084.99 | 6214.82 | | | Jordmerke |
| | | | 17.30 | | |
| 606 | 264073.61 | 6201.79 | | | Jordmerke |
| | | | 17.40 | 50.00 | |
| 748 | 264090.56 | 6198.28 | | | Jordmerke |
| | | | 3.00 | | |



# MÅLEBREV

utan grensejustering
x med grensejustering

Kommune: **Kvam**

J. nr.

Målebrev nr.

Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eigedom | 32 | 378 | |
| Bruksnamn / adresse | T-378 | | |
| Areal | 754.2 m² | | |

Dagbokstempel: TINGLYST 29. 08. 94 HARDANGER SORENSKRIVARAMBETE doknr. 3304

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

| | |
|---|---|
| Dato for forretninga | 23.08.1994 |
| Rekvirent | Kvam Herad |
| Styrar | Harald Måge |
| Forretning | Kartforretning med grensejustering over gnr.32 bnr.378. Det er halde einsidig grensejustering av 161,9 m2 av gnr.32 bnr.379 til gnr.32 bnr.378. |

Underskrift

| Stad | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Norheimsund | 24.08.1994 | Svein G. Eide oppmålingssjef | Harald Måge styrar |

Tinglysing

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | Doknr: 3304 Tinglyst: 29.08.1994 Emb. 048 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |

Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett **5814N** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

| Gnr | Bnr | Festenr |
|---|---|---|
| 32 | 378 | |

Representasjonspunkt: X 264105 Y 6211 Z

Kartblad: AO056-1-64 | X Landsnett

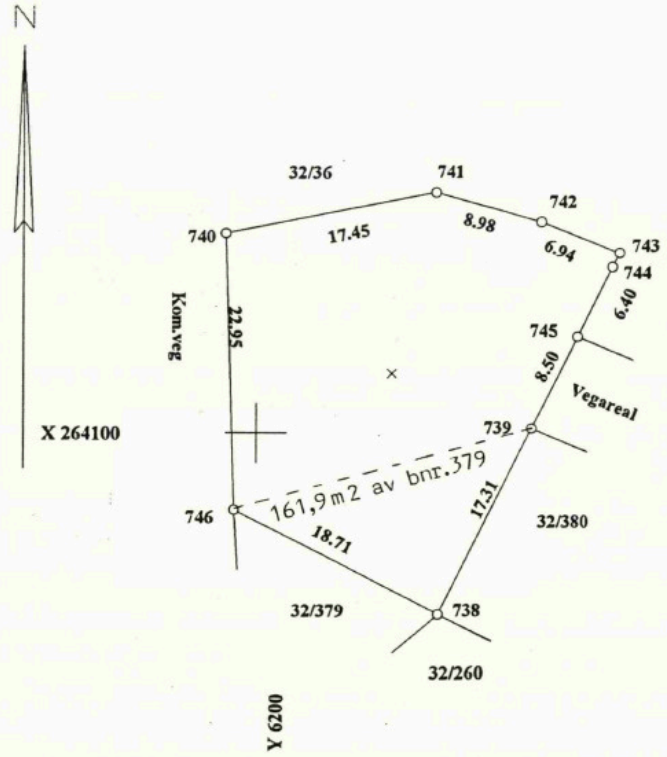
Målestokk: 1:500 | Areal: 754.2 m²

# MÅLEBREVKART

Jnr:

Målebrev nr:

| PUNKT | X | Y | SIDE | RADIUS | MERKING |
|---|---|---|---|---|---|
| 740 | 264116.50 | 6197.50 | | | Jordmerke |
| 741 | 264119.99 | 6214.60 | 17.45 | | Fjellmerke |
| 742 | 264117.58 | 6223.25 | 8.98 | | Jordmerke |
| 743 | 264115.02 | 6229.70 | 6.94 | | Fjellmerke |
| 744 | 264113.85 | 6229.12 | 1.31 | | Jordmerke |
| 745 | 264108.12 | 6226.27 | 6.40 | | Jordmerke |
| 739 | 264100.50 | 6222.50 | 8.50 | | Jordmerke |
| 738 | 264084.99 | 6214.82 | 17.31 | | Jordmerke |
| 746 | 264093.56 | 6198.19 | 18.71 | | Jordmerke |
| | | | 22.95 | | |



# MÅLEBREV

X utan grensejustering
med grensejustering

Kommune: KVAM

J. nr.: 91/88

Målebrev nr.:

Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eigedom | 32 | 378 | |
| | Bruksnamn / adresse: Tolomarka 74 | | |
| Areal | 592 m2 | | |

Dagbokstempel:
DAGBOKFØRT
15 DES 88 05543
SORENSKRIVAREN I
HARDANGER

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

| | |
|---|---|
| Dato for forretninga | 09.12.1988 |
| Rekvirent | Kvam herad v/rådmannen |
| Styrar | Harald Måge |
| Forretning | Kart og delingsforretning over ein parsell av gnr.32 bnr.36 i Kvam. |

Underskrift

| Stad | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Norheim-sund | 12.12.1988 | kart og oppm.sjef | Harald Måge styrar |

Tinglysing

| Dagbokstempel | Tinglysingsstempel |
|---|---|
| | |

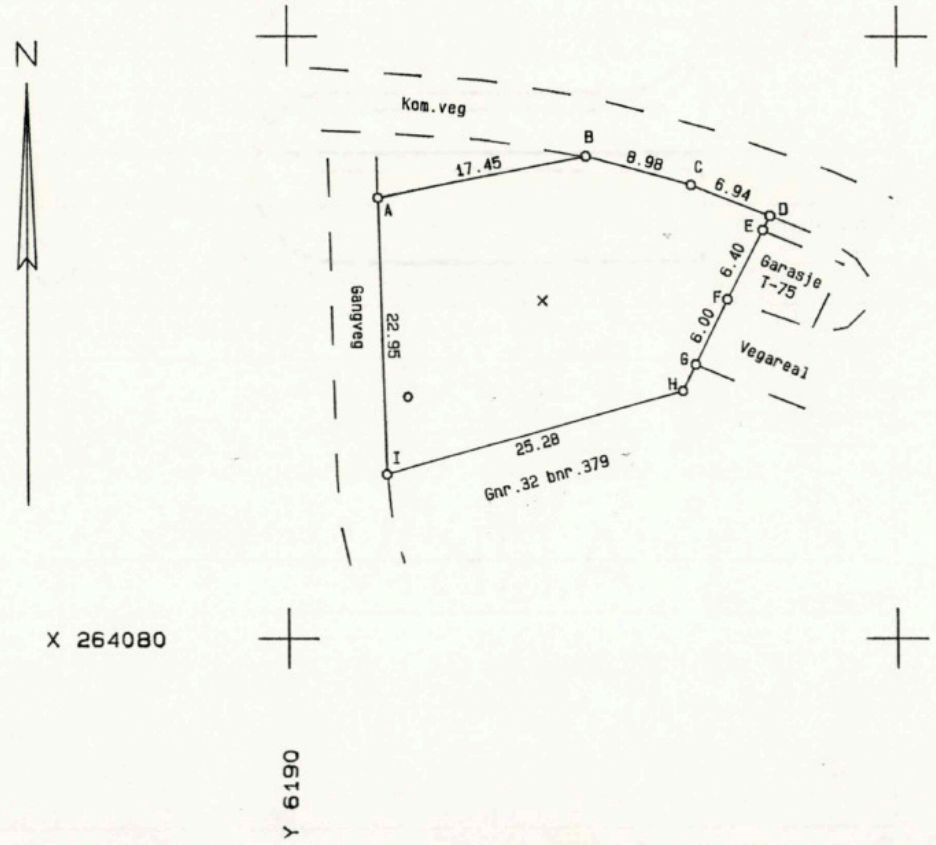
Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett **5814 N** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-87 — *Kommunane sin arkivnøkkel: 58*

| Gnr | Bnr | Festenr | MÅLEBREVKART |
|---|---|---|---|
| 32 | 378 | | |

| Representasjonspunkt | | | Jnr |
|---|---|---|---|
| X 264108. | Y 6211. | Z | 91/88 |
| Koordinatsystem | | Målestokk | Målebrev nr |
| N.G.O. AKSE 1 | | 1:500 | |
| Kartblad | | Areal | |
| A0056-1-64 | | 592 m² | |

| PUNKT | X | Y | SIDE | MERKING |
|---|---|---|---|---|
| A 233 | 264116.50 | 6197.50 | 17.45 | Godkjent jordmerke |
| B 294 | 264119.99 | 6214.60 | 8.98 | Godkjent fjellmerke |
| C 533 | 264117.58 | 6223.25 | 6.94 | Godkjent jordmerke |
| D 1026 | 264115.02 | 6229.70 | 1.31 | Godkjent fjellmerke |
| E 1030 | 264113.85 | 6229.12 | 6.40 | Godkjent jordmerke |
| F 1029 | 264108.12 | 6226.27 | 6.00 | Godkjent jordmerke |
| G 1027 | 264102.74 | 6223.61 | 2.50 | Godkjent jordmerke |
| H 1025 | 264100.50 | 6222.50 | 25.28 | Godkjent jordmerke |
| I a 302 | 264093.56 | 6198.19 | 22.95 | Godkjent jordmerke |



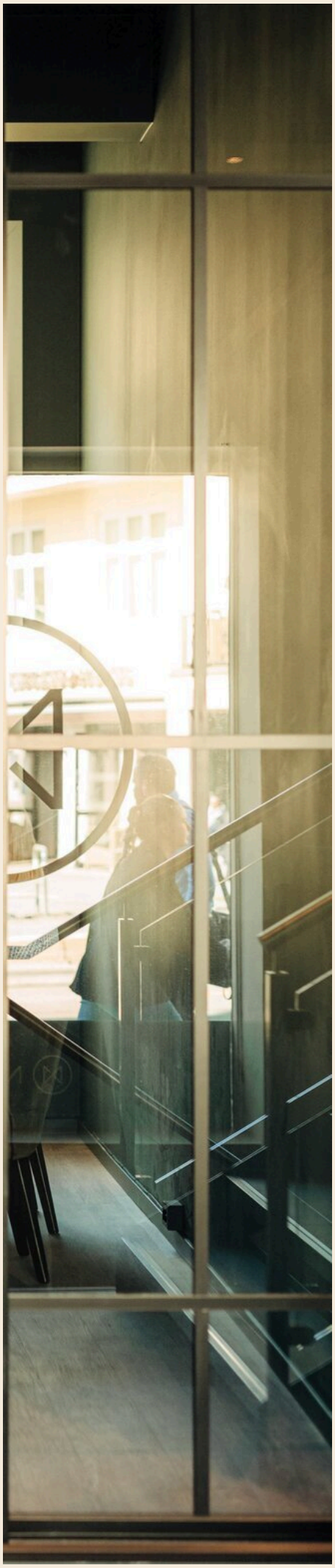
Velkommen til

# Nordvik Hardanger

Våre eiendomsmeglere er for deg som skal selge eller kjøpe bolig, hytte, småbruk, landbrukseiendom, tomt eller nybygg i en av Norges mest varierte regioner. Med over 30 års samlet erfaring har vi inngående kjennskap til markedet fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst, og i områder som Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang, Kvinnherad, Voss, Samnanger og Vaksdal. Vi har spesielt god kompetanse på småbruk og landbrukseiendommer i bygder som Utne, Tysnes, Ålvik, Hatlestrand og Herland, og vi vet hva som kreves for å omsette eiendommer i et marked som stiller helt andre krav enn bykjernen.  Kontoret vårt ligger sentralt i Norheimsund, med stor utstilling og god synlighet mot handlegaten, og er et naturlig møtepunkt for alle på boligjakt i Hardanger og Voss-regionen. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

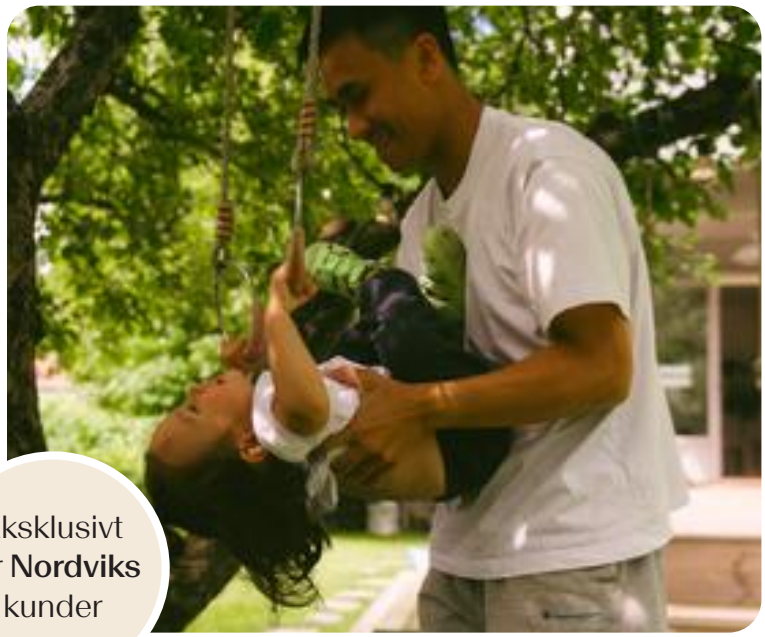
Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
**941 43 236**



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 37-0131/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tolomarka 39 5600 NORHEIMSUND
Matrikkel: Gnr 32, bnr 378 (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