NORDVIK

Nedre Norheim 31

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Nedre Norheim 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.01.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 2-roms m/nydelig fjordutsikt! Praktisk & arealeffektiv planløsning. Lave bo- og felleskostnader. 4 min til buss

Prisantydning	**2 000 000,-**
Omkostninger	**51 380,-**
Totalpris	**2 051 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 100,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Hardanger v/Sebastian Gjerde har gleden av å presentere Nedre Norheim 31 - En praktisk og arealeffektiv leilighet med kort vei til sentrum, fjorden og flotte turområder. Bo med umiddelbar nærhet til servicetilbud og turmuligheter i naturskjønne omgivelser like ved sjøen.

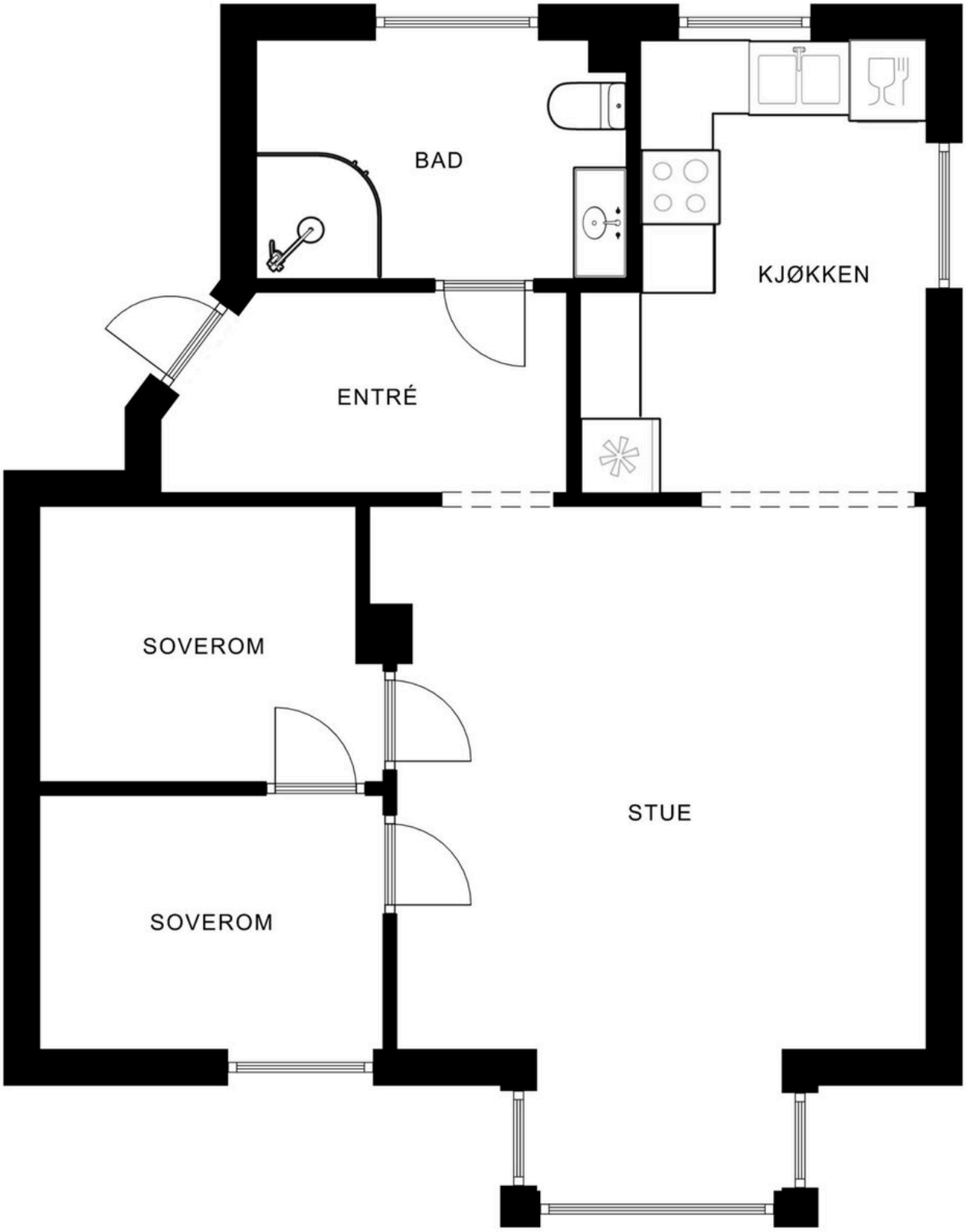
- Nydelig utsikt over havnen, sentrum, fjord og fjell
- Lave bo- og felleskostnader - fornuftig førstegangskjøp eller utleieobjekt
- Praktisk planløsning med store oppholdsrom
- Mulighet for innkjøp i parkeringsordning i sameiet
- Felles uteområde med gode solforhold midtsommers

- 7 min gange til Coop Prix, 9 min til Spar
- 4 min gange til busstopp med linje 749 og 925
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Gang, bad, stue, kjøkken og soverom + ekstern bod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm



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


































31


31



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0135/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 31, bnr 56, snr 1 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selger
Ingrid Løvberg

Kjøpesum og omkostninger
2 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
50 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
51 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
64 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 051 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 064 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Gang, bad, stue, kjøkken, soverom
Total BRA: 58 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod, felles teknisk rom
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Parkering
Leiligheten har ikke fast parkeringsplass pt, men kan etter avtale med de andre seksjonseierne kjøpe seg inn i parkeringsordning på tomten, og disponere en fast parkeringsplass med mulighet for elbil-lading.

Første mann til mølla-prinsippet på parkering på felles biloppstillingsplass (ikke nybygd parkeringsordning). Ellers parkering langs offentlig vei.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nes. Har bygget biloppstillingsplass til 4 biler på tomten i 2025

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv:
- Septik som tømmes av eksterne

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

Beskriv:
- Tett avløp 2 ganger i løpet av mine 5 år i huset. Er blitt staket opp av firma. Ingen reparasjoner etter dette.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv:
- Skjeggkre, har observert 8-10 individer i min leilighet i løpet av 5 år

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Beskriv:
- Noe uavklart mellom 3 seksjonseiere i huset og firmaet som har bygget biloppstillingsplassen. Jeg er ikke part i saken.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
7-Fjellstakst AS

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass av ulik alder og type. Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Dører: Tett malt branndør til leilighet, og malt ytterdør til felles gang. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Felles terrasse på betongdekke.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn av betong og etasjeskille i trebjelker fra byggeår. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Pipe og ildsted: Pusset pipe og brannmur av teglstein, ovn er IKKE montert.

TG2
Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
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.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som nevnt over.
Pris nærmere undersøkelse.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere

undersøkelser. Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Høydeforskjell får utslag i karnapp/ del av stue. Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget bør ha en gjennomgang av fagperson.
Generell kommentar: Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.
Pris kontroll av autorisert installatør.

TGIU
Pipe og ildsted
Pusset pipe og brannmur av teglstein, ovn er IKKE montert.

Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberrør utenpå vegg.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin, kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 100,- pr. mnd.
Inkluderer: Vann, felles byggforsikring, brannalarm samt felles drift og generelt vedlikehold av fellesareal.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning.

Kommunale avgifter
Kr 10 804,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 10 804,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 767,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 767,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 502 774,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 011 096,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nedre Norheim, orgnr. 991310770

Om sameiet
Dette er et løst organisert sameie og det foreligger ikke vedtekter, regnskap o.l. Ved behov for vedlikehold eller andre planer i sameiet må kostnaden dekkes etter sameiebrøk.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 13835516/26

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 670 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

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

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nedre Norheim 31! Eiendommen har en sentral beliggenhet i Norheimsund, kun få minutters gange fra sentrum. Som regionsenter i Kvam tilbyr Norheimsund et variert utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert Straumen senter, Spar og over 60 andre handels- og servicesteder. Her finner du også flere hyggelige kafeer og restauranter som serverer alt fra enkle kaffepauser til smakfulle måltider med lokale råvarer.

For den friluftsinteresserte byr nærområdet på et bredt spekter av aktiviteter. Rett ved Hardangerfjorden ligger en idyllisk sandstrand med sandvolleyballbane og bordtennisbord – perfekt for både avslapning og aktivitet på sommerdager. Norheimsund har også et rikt båtliv om sommeren, med kaipromenade og muligheter for båtliv og fjordopplevelser. Vinterstid er det 10 minutters kjøretid til Sjusete Skisenter, hvor du kan nyte flotte langrennsløyper, eller legge ut på fjellturer rett fra nærområdet. For alpint og ellers flott turterreng er Kvamskogen kun 15 minutters kjøring unna.

Du har flere dagligvarebutikker i nærheten, med Coop Prix Norheimsund 7 minutters gange unna og Spar Norheimsund 9 minutters gange unna. Det er også kun 8 minutters gange til Hardanger treningssenter.

Området er godt tilrettelagt for både bil og kollektivtransport, med hyppige bussavganger til nabokommuner og gode pendlermuligheter. Med kort vei til både natur og byliv ligger alt til rette for en aktiv og behagelig hverdag i hjertet av Hardanger. Bergen Lufthavn Flesland finner du 1 time og 16 minutters kjøring unna, med gode forbindelser til resten av verden.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Beliggenhet og utsikt

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Opp veien over Norheim, inn i Tolomarken og ned igjen over Valland

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Naboene i huset er hyggelige, voksne mennesker det er greit å ha med og gjøre

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Gangavstand til alle butikkene i Norheimsund, badestrand, utgangspunkt for mange fine turer, lite trafikk utenfor i veien, god avstand til støy fra hovedvei. Solrik tomt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.02.1951. Denne gjelder våningshus av tre i 2 høgder.

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er

byggemeldt og godkjent:
- Ut ifra godkjente byggetegninger ser det ut til at det er gjort endringer i selve utformingen av leiligheten, og leiligheten fremstår mindre i dag enn på godkjente byggetegninger.
- Bad er opprinnelig byggemeldt som værelse.
- Karnapp i stue er ikke synlig på byggetegningene.
- Soverommene er opprinnelig byggemeldt som ett rom, og det fremkommer ikke på byggetegningene hva som opprinnelig var tiltenkt her. Rommet har i senere tid blitt delt opp i to soverom, og det ene soverommet har derfor ikke vindu. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod eller walk in-closets.

Kjøper overtar ansvar og risiko for videre fortsatt bruk, samt eventuelle pålegg fra kommunen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Tolo/Norheim, datert 16.02.1982, regulert til bolig.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

Tinglyst 20.12.1947 - Dokumentnr: 1016 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:4622 Gnr:31 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet inneholder kart- og oppmålings- samt skylddelsforretning med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser. Parsellen skal holde gjerde for egen grunn mot vei og i grensen mot parsell nr. 2. Kvam herad har rett til å føre offentlig kloakk over det nordvestre hjørnet av parsellen.

Tinglyst 18.06.1951 - Dokumentnr: 724 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4622 Gnr:31 Bnr:56
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet inneholder bestemmelse om oppføring av uthus i grenselinjen mellom gnr 31 bnr 57 og gnr 31 bnr 56. Oppføring av hønsehus i 1 høgd med grunnflate 3,5 x 3 meter. Hønsehuset blir ført opp i betong eller mur, med betong- eller murskillevegg. Taket av armert betong. Eieren av bnr 57 kan oppå sitt hønsehus føre opp et lysthus i 1 høgd med grunnflate 3,5 x 3 meter. Eieren av bnr 56 kan ikke føre opp hus oppå sitt hønsehus. Dersom et av hønsehusene blir revet, blir skilleveggen den gjenværende bygningen sin eiendom.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 09.11.1989 - Dokumentnr: 4897 - Seksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/26
Eiendommen er oppdelt i 5 seksjoner

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Bygget ble opprinnelig oppført rundt 1950, og senere ombygget til leiligheter og seksjonert i 1989.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 125 690,- 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 21. januar 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Gjerde, Daglig leder / Eiendomsmegler
Tlf. 94143236

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

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

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

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

Nedre Norheim 31

Avstand til sjø

71 m

Avstand til byer

Bergen	1 t 12 min

Aktiviteter

Norheimsund idrettsanlegg	9 min
Norheimsund sandvolleyballbane	12 min
Tolomarka ballplass	16 min
Norheimsund idrettsanlegg	15 min
Holmsund friområde - ballplass	21 min
Vikøy/aksnes skule, ballplass	6 min
Framnes folkehøgskule, gymsal	6 min
Breimyråsen, ballplass	7 min

Sport

Norheimsund idrettsanlegg	9 min
Norheimsund sandvolleyballbane	12 min
Hardanger Treningssenter	8 min
Hardangerbadet	8 min

Dagligvare

Coop Prix Norheimsund	7 min
Spar Norheimsund	9 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.3 km
- 81 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

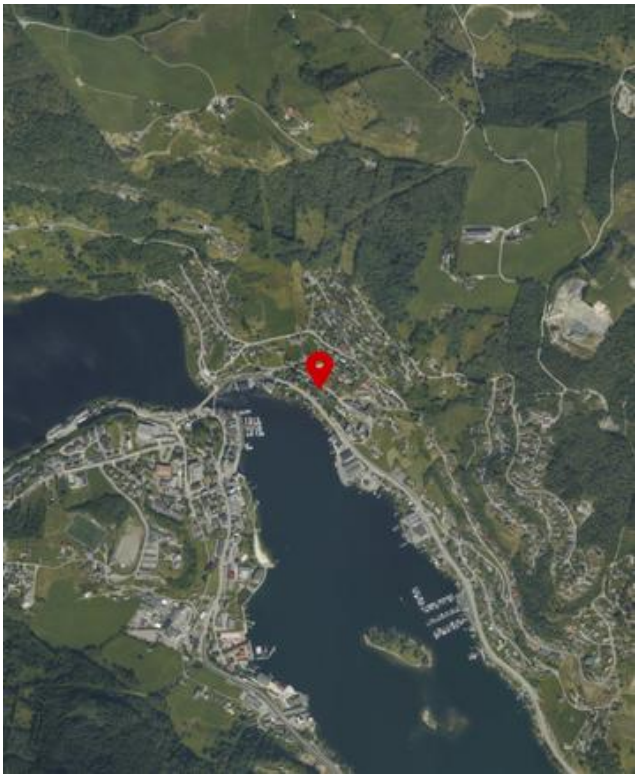
- Kjøretid til nærmeste anlegg: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 2

Offentlig transport

Straumen Linje 749, 925	4 min 0.3 km
Tolo vegstasjon Linje 749, 925	6 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 16 min

Varer/Tjenester

Mekk Norheimsund	9 min
Boots apotek Norheimsund	7 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nedre Norheim 31 , 5600 NORHEIMSUND

KVAM kommune

gnr. 31, bnr. 56, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22614-1009 **Referansenummer:** TE1899

Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Stig Byrkjeland

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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig

Stig Byrkjeland

stig@7fjellstakst.no
915 20 868

7-Fjellstakst as

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

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Norheim, med kort avstand til sentrum og lokale fasiliteter i Norheimsund.
Leiligheten ligger i et bygg med flere boenheter, og har en praktisk planløsning tilpasset moderne behov. Boligen fremstår som lys og funksjonell, med gode romløsninger og tilstrekkelig lagringsplass. Felles inngangsparti og trapperom gir lett adkomst til leiligheten.
Innvendig består leiligheten av stue med åpen løsning mot kjøkken, ett (2) soverom, bad og bod og felles teknisk rom i kjeller. Overflater er generelt godt vedlikeholdt, men enkelte rom kan ha behov for oppgradering av materialer og tekniske installasjoner. Kjøkken og bad er av normal standard, og bør vurderes med tanke på alder og funksjonalitet.

Bygget har felles uteområder som kan benyttes av beboerne.

Samlet sett fremstår leiligheten som en del av et veldrevet boligbygg med normal standard og vedlikehold. Den gir et godt utgangspunkt for videre tilpasning etter individuelle behov, samtidig som fellesløsningene sikrer en praktisk og trygg boform.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Denne boligen er en del av ett boligsameie/borettslag.
Vårt oppdrag/mandat gjelder denne seksjonen/andelen og er begrenset til
innvendig forhold i leiligheten, samt utvendige forhold som har nær
tilknytning til denne leiligheten. (f.eks vindu, ytterdør, terrasse.)

Det er derfor ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er
underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur,
grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller/loft m.m.

Kommentar:
Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for
fellesdeler. Dette anbefales på generelt grunnlag.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.

Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Tett malt branndør til leilighet, og malt ytterdør til felles gang.
Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv, ferdig malte plater på vegger og malte plater i tak.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Gulv mot grunn av betong og etasjeskille i trebjelker fra byggeår.
Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Eiendommen ligger i område med moderat til lav konsentrasjon i henholdt til radonkart.

Pusset pipe og brannmur av teglstein, ovn er IKKE montert.

VÅTROM Gå til side

Bad fra ukjent år med fliser på gulv og malte plater på vegger og plater i tak, innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad.

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til front ved dusjkabinett.

Fliser på gulv og vegger. Fastmontert duskabinett/vegger, som gjør det umulig å inspisere sluk og membranløsning.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, speil og lys over.
Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Spalte under dør for tilluft.

Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberrør utenpå vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt stålvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator med kanal ut på vegg.

Fritthengende ventilator over platetopp med ventil ut på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg byttet til rør i rør, med fordelerskap på teknisk rom med avrenning til sluk. Synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.

Avløpsrør i plast fra ukjent alder. Går over til støpejern i kjeller.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, og ventil på bad, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Bereder fra 1992, tilkoblet via stikkontakt

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

Brannslukning- og røykvarslere er kontrollert for alder og plassering.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

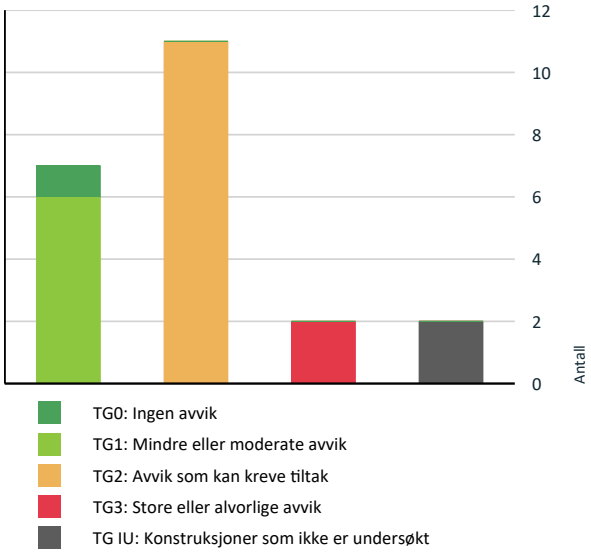
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

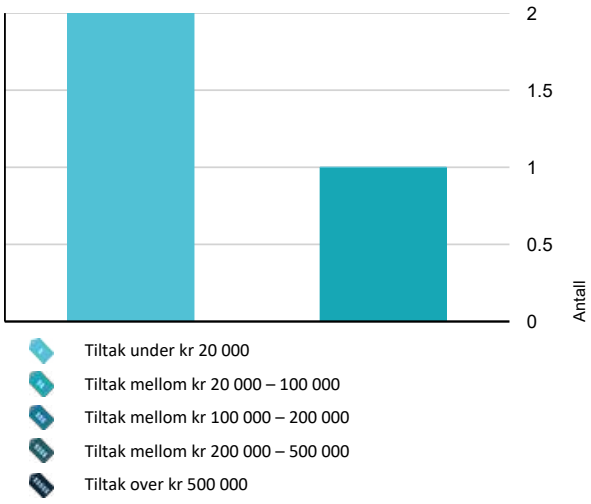
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Antatt

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.









TG 1 Dører

Tett malt branndør til leilighet, og malt ytterdør til felles gang. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.



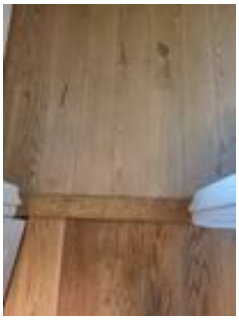
Tilstandsrapport











TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Felles terrasse på betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, ferdig malte plater på vegger og malte plater i tak. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong og etasjeskille i trebjelker fra byggeår. Kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Høydeforskjell får utslag i karnapp/ del av stue. Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat til lav konsentrasjon i henholdt til radonkart.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Pusset pipe og brannmur av teglstein, ovn er IKKE montert.



TG 2 Innvendige dører

Anna 3-speildører i furu heltre.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.





Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ukjent år med fliser på gulv og malte plater på vegger og plater i tak, innredning med servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har fungert ihht formål, men dagens krav har andre tilnærminger og forventninger og disse i tillegg til alder ligger til grunne for avgitt tilstandsgrad.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til front ved dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Fliser på gulv og vegger. Fastmontert duskabinett/vegger, som gjør det umulig å inspisere sluk og membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som nevnt over. Pris nærmere undersøkelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette dører og nedfelt servant, speil og lys over.
Innredning er sjekket for slitasje og avvik.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Spalte under dør for tilluft.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er IKKE foretatt hulltaking da våtrom har synlige kobberrør utenpå vegg.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt stålvask, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og ventilator med kanal ut på vegg.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende ventilator over platetopp med ventil ut på vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg byttet til rør i rør, med fordelerskap på teknisk rom med avrenning til sluk. Synlig røropplegg av kobber-rør med plastkappe.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra ukjent alder. Går over til støpejern i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu, og ventil på bad, mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1992, tilkoblet via stikkontakt

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

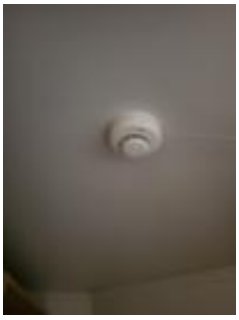
Generell kommentar

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.
Pris kontroll av autorisert installatør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukning- og røykvarslere er kontrollert for alder og plassering.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

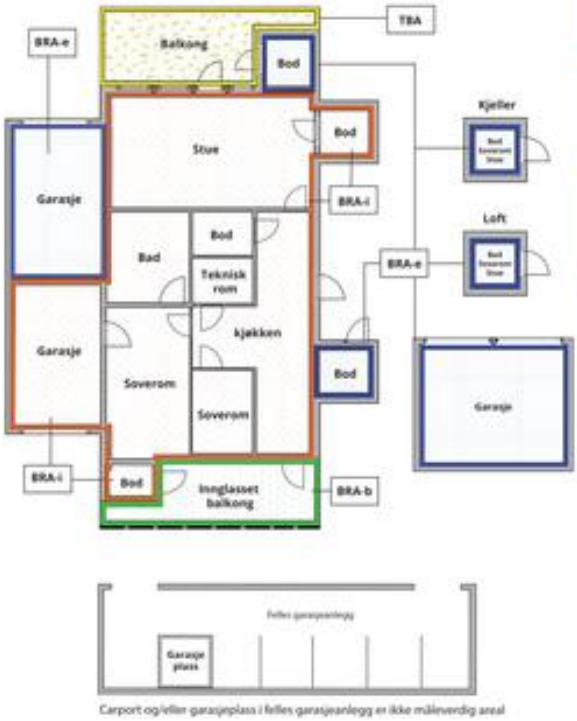
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58			58	
Underetasje		12		12	
SUM	**58**	**12**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod, teknisk rom	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre en totale arealet på grunn av innvendige vegger.

Gang, 4,7 m2
Bad, 5,8 m2
Soverom 1, 10,9 m2
Kjøkken, 9,4 m2
Stue, 20,7 m2
=51,5 m2

Underetasje
Privat bod, 1,8 m2
Felles teknisk rom, 10 m2
= 12 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Stig Byrkjeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	31	56		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Norheim 31

Hjemmelshaver
Løvberg Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i ett etablert boligfelt på Nedre Norheim i Norheimsund. Her er det kort avstand til sentrum, hvor det finnes dagligvarebutikker, butikker, restauranter, treningssenter, badestrand, skoler og barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med gruset tun, belegningsstein, platting, plen, beplanting og støpt betongdekke for parkering av biler på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.12.2025	Mottatt	Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	10.11.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Propcloud.no	10.11.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	30.12.2025	
3	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Løvberg, Ingrid	9578-5999-4-1699291	2026-01-06 11:09:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. jan. 2026

Oppdragsnummer
37-0135/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Ingrid Løvberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 13835516
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nes. Har bygget biloppstillingsplass til 4 biler på tomten i 2025

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Septik som tømmes av eksterne

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: noe skjevhet på stuegulv i overgang mot karnapp. Ikke synlig sprekk.

---

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

Ja

Beskriv: Tett avløp 2 ganger i løpet av mine 5 år i huset. Er blitt staket opp av firma. Ingen reparasjoner etter dette.

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre, har observert 8-10 individer i min leilighet i løpet av 5 år

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Uenighet mellom 3 seksjonseiere i huset og firmaet som har bygget biloppstillingsplassen. Jeg er ikke part i saken.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

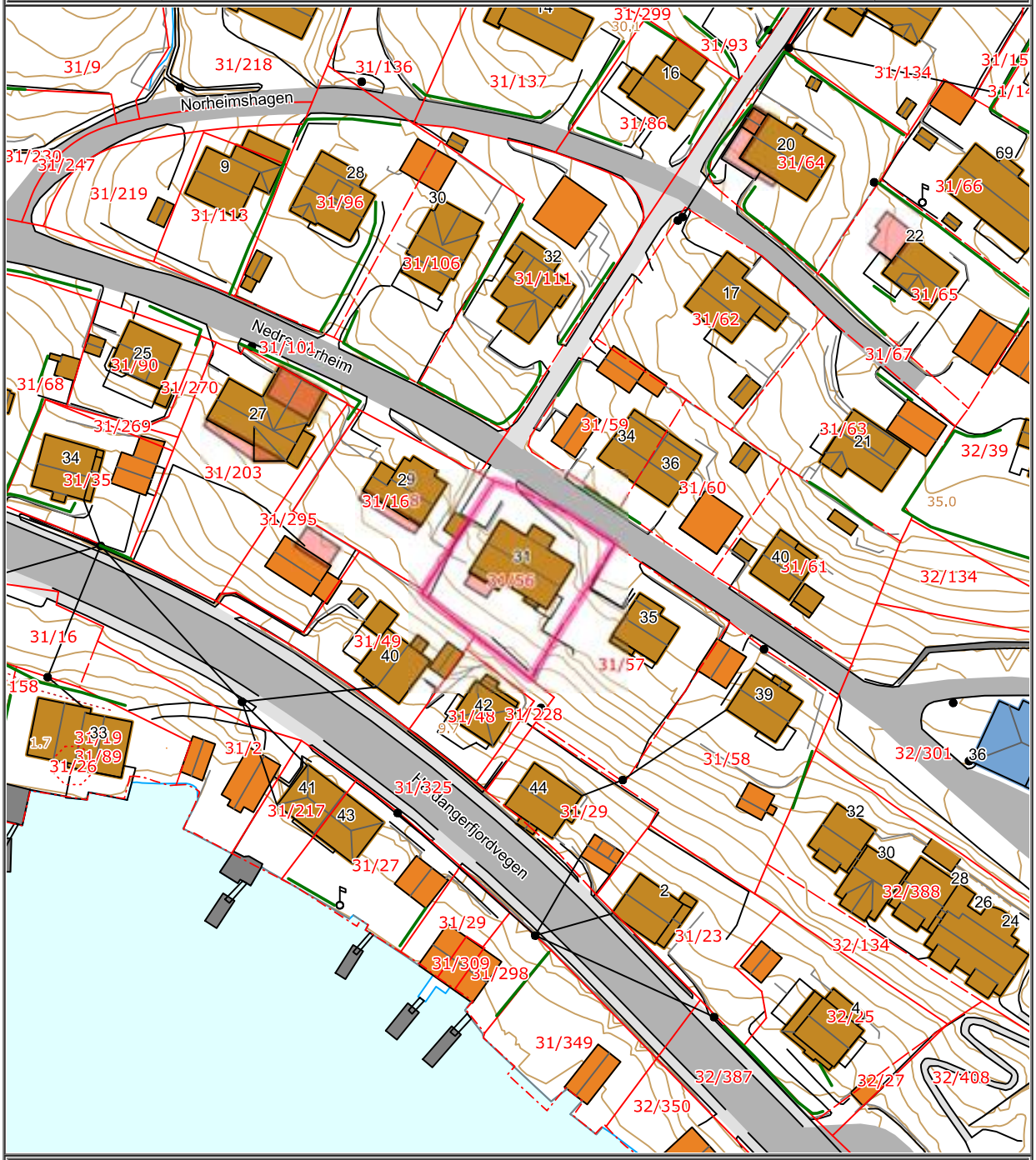
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 37-0135/25

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 31	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	SAMEIET NEDRE NORHEIM, c/o Stein Thorvik, Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND, med flere			
KVAM HERAD	Dato: 12/1-2026 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.

NORDVIK

nordvikhelg.no

Ragna Helene Soldal

Nedre Norheim 31
5600 Norheimsund

Vår ref: 37-0135/25
Norheimsund, 08.01.2026

Megleropplysninger på Nedre Norheim 31 - gnr. 31, bnr. 56, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Ingrid Løvberg	Rugdeveien 44, 5097 Bergen	02.12.1952

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Ragna Helene Soldal	Tlf.: 92081202	E-post.: lundanes53@hotmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 31	Bnr.: 56	Snr.:	Kommune: Kvam
Sameiets org.nr:		Tomten er ☑ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Fremtind 13835516/26			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☑ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	kjøper seg inn			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☑ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☑ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr	
Har sameiet formue? ☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1100	Er det restanse?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: vatat forsikring + branmalarm + drift og vedlikehald av felles areal ute og inne		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Ragna Helene Soldal

Norheimsund 9/1-2026
Sted, dato

Ragna H. Soldal
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

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

Med vennlig hilsen

Sebastian Gjerde
Daglig leder / Eiendomsmegler
+47 941 43 236 / s.gjerde@nordvikbolig.no

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 14.01.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 31 **Bruksnr.:** 56 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0135/25

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. 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.

Skatteetaten

Dato
12.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4622 KVAM

Gnr 31 Bnr 56 Fnr 0 Snr 1

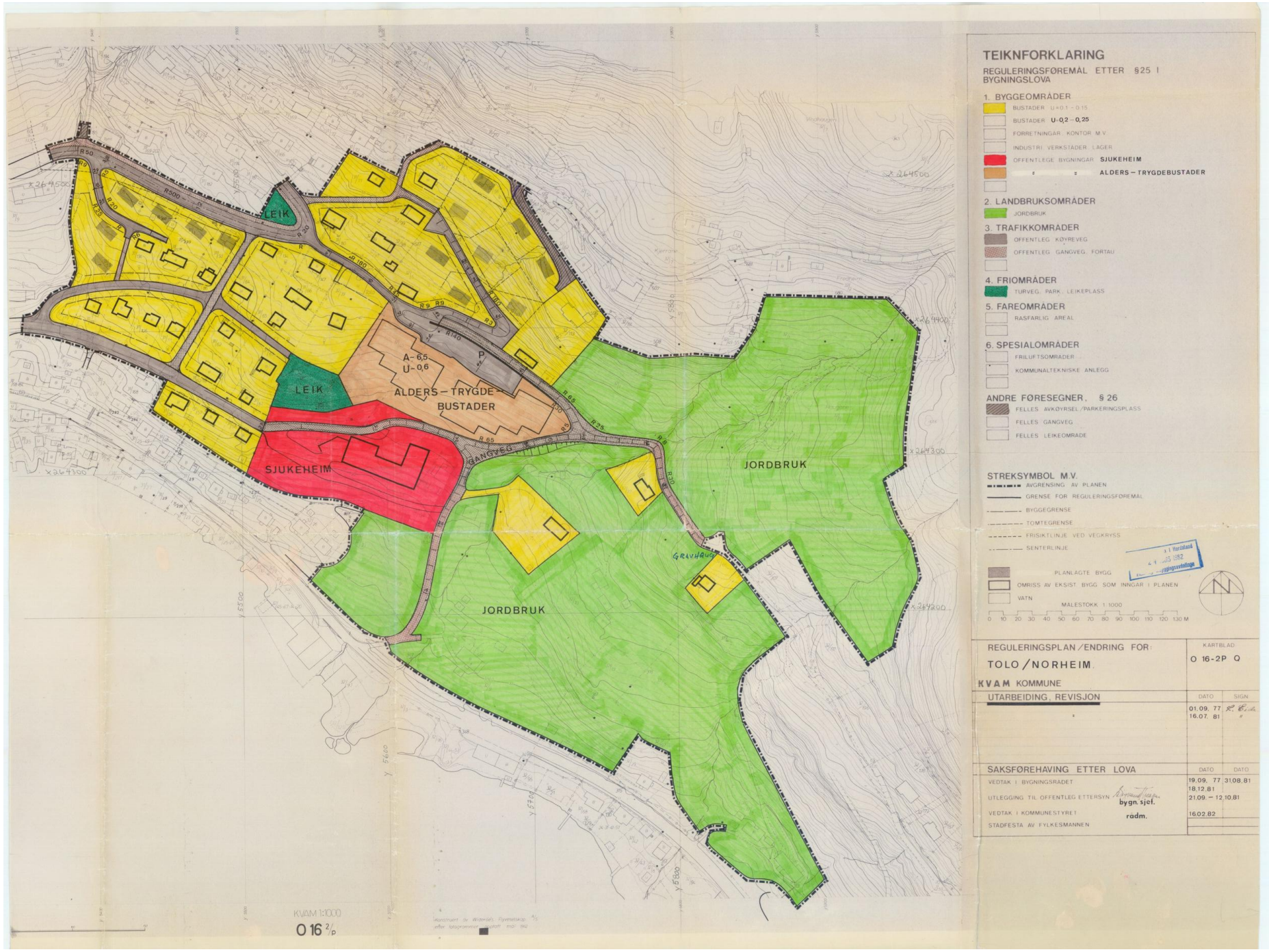
Eiendommens adresse:

Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 502 774
Som sekundærbolig:	kr 2 011 096

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



TEIKNFORKLARING

REGULERINGSFØREMÅL ETTER §25 I BYGNINGSLOVA

1. BYGGEOMRÅDER
   - BUSTADER U=0,1 – 0,15
   - BUSTADER U-0,2 – 0,25
   - FORRETNINGAR, KONTOR M.V.
   - INDUSTRI, VERKSTADER, LAGER
   - OFFENTLEGE BYGNINGAR SJUKEHEIM
   - " " ALDERS – TRYGDEBUSTADER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - OFFENTLEG KØYREVEG
   - OFFENTLEG GANGVEG, FORTAU
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

x i Hordaland 4 4 JUNI 1982 oppgavetelling

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:
TOLO / NORHEIM
KVAM KOMMUNE

KARTBLAD: O 16-2P Q

UTARBEIDING, REVISJON	DATO	SIGN.
	01.09. 77	K. E.
	16.07. 81	"

SAKSFØREHAVING ETTER LOVA		DATO	DATO
VEDTAK I BYGNINGSRÅDET		19.09. 77	31.08.81
		18.12.81	
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN	bygn. sjef.	21.09. – 12.10.81	
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	radm.	16.02.82	
STADFESTA AV FYLKESMANNEN			

TEIKNFORKLARING

REGULERINGSFØREMÅL ETTER §25 I BYGNINGSLOVA

1. BYGGEOMRÅDER

- BUSTADER U=0.1 - 0.15
- BUSTADER U=0,2 – 0,25
- FORRETNINGAR. KONTOR M.V.
- INDUSTRI. VERKSTÅDER. LAGER
- OFFENTLEGE BYGNINGAR **SJUKEHEIM**
- = = **ALDERS – TRYGDEBUSTADER**

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- OFFENTLEG KØYREVEG
- OFFENTLEG GANGVEG. FORTAU

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

Fylkesmannen i Hordaland
24. MAI 1982
...byggingsavdelinga

- 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

N

REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR:

TOLO/NORHEIM.

KVAM KOMMUNE

KARTBLAD

O 16-2P Q

UTARBEIDING, REVISJON	DATO	SIGN
	01.09. 77	R. Eide
	16.07. 81	"

SAKSFØREHAVING ETTER LOVA		DATO	DATO
VEDTAK I BYGNINGSRÅDET		19.09. 77 18.12.81	31.08.81
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN	bygn. sjef.	21.09. – 12.10.81	
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	rådm.	16.02.82	
STADFESTA AV FYLKESMANNEN			

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 31	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	SAMEIET NEDRE NORHEIM, c/o Stein Thorvik, Nedre Norheim 31, 5600 NORHEIMSUND, med flere			
KVAM HERAD	Dato: 12/1-2026 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.

Journal nr. _____

Ferdig-attest.

Herved bevidnes at det for Johanne Nygård

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 31 br. nr. 56 parcel nr. Reine av _____

g. nr. 31, b. nr. 12 Norheim, nemlig:

Våningshus av tre i 2 högder ~~med utbygg i ... etasje~~ og ildfast tekning

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført og i samsvar med godkjente teikningar.

~~Gebyr kr.~~ ~~er betalt~~

Norheimsund den 28/2-1951.

Norheimsund Bygningsråd

Erik Meland

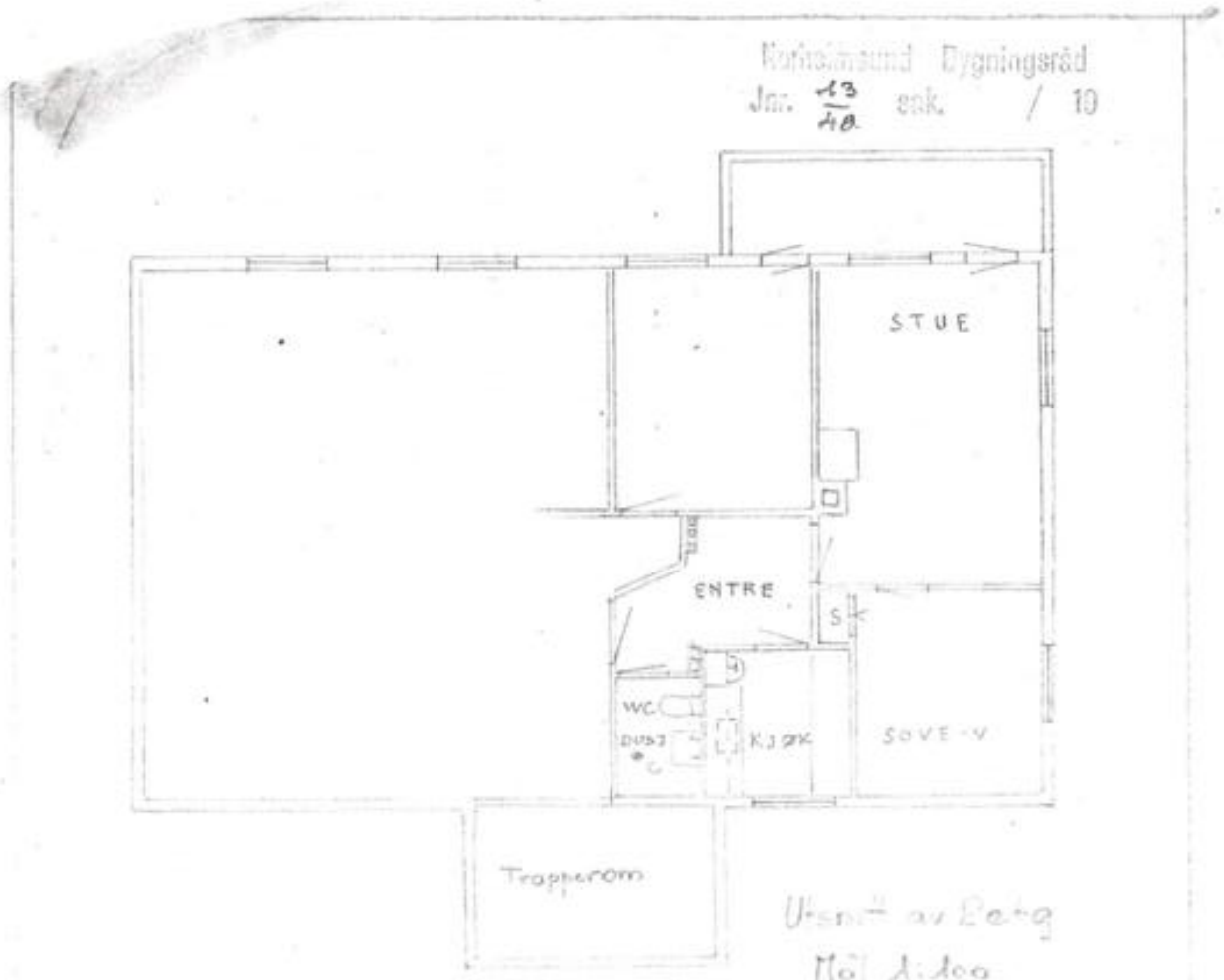
Erik Meland

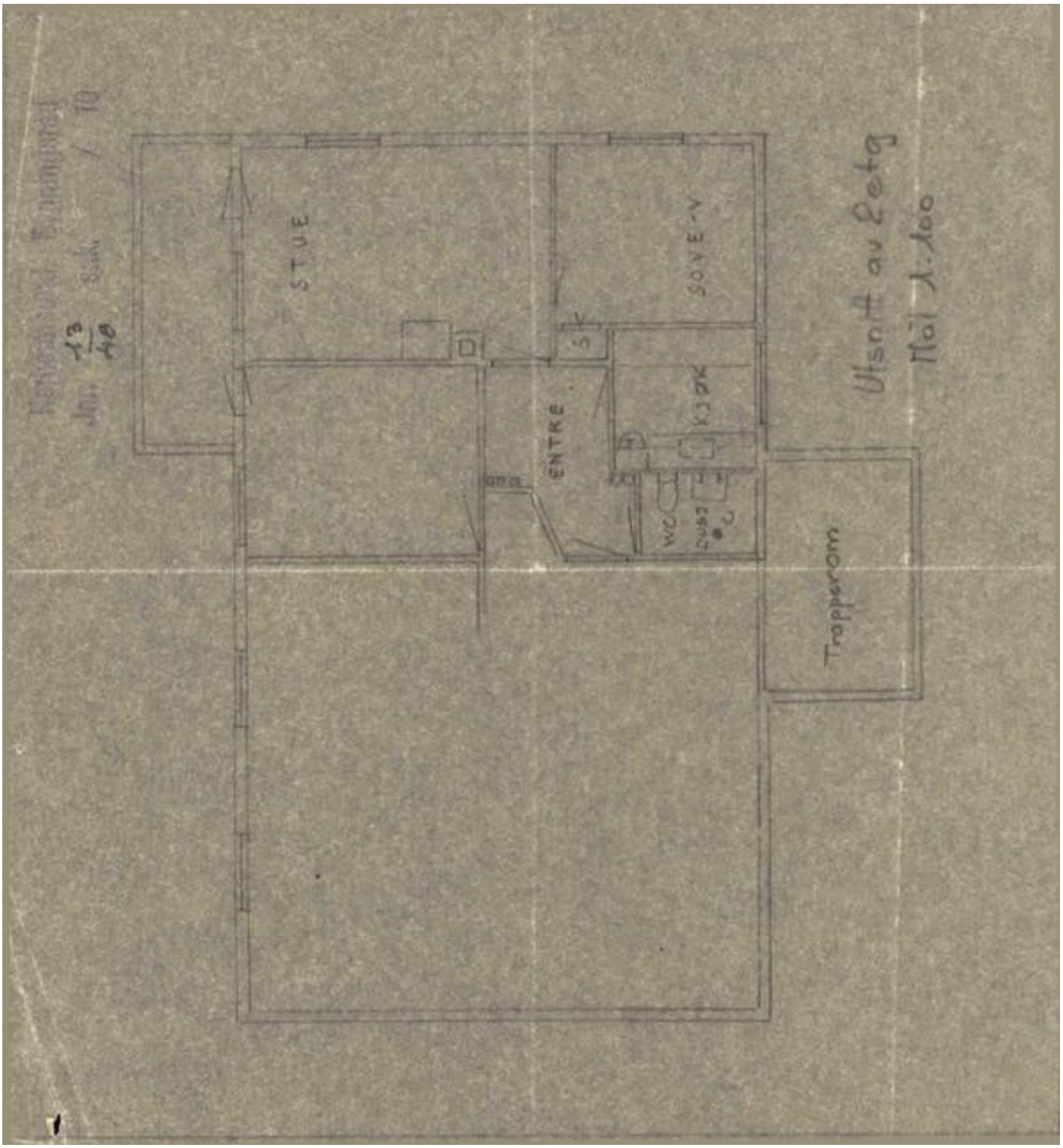
Bygningssjef.

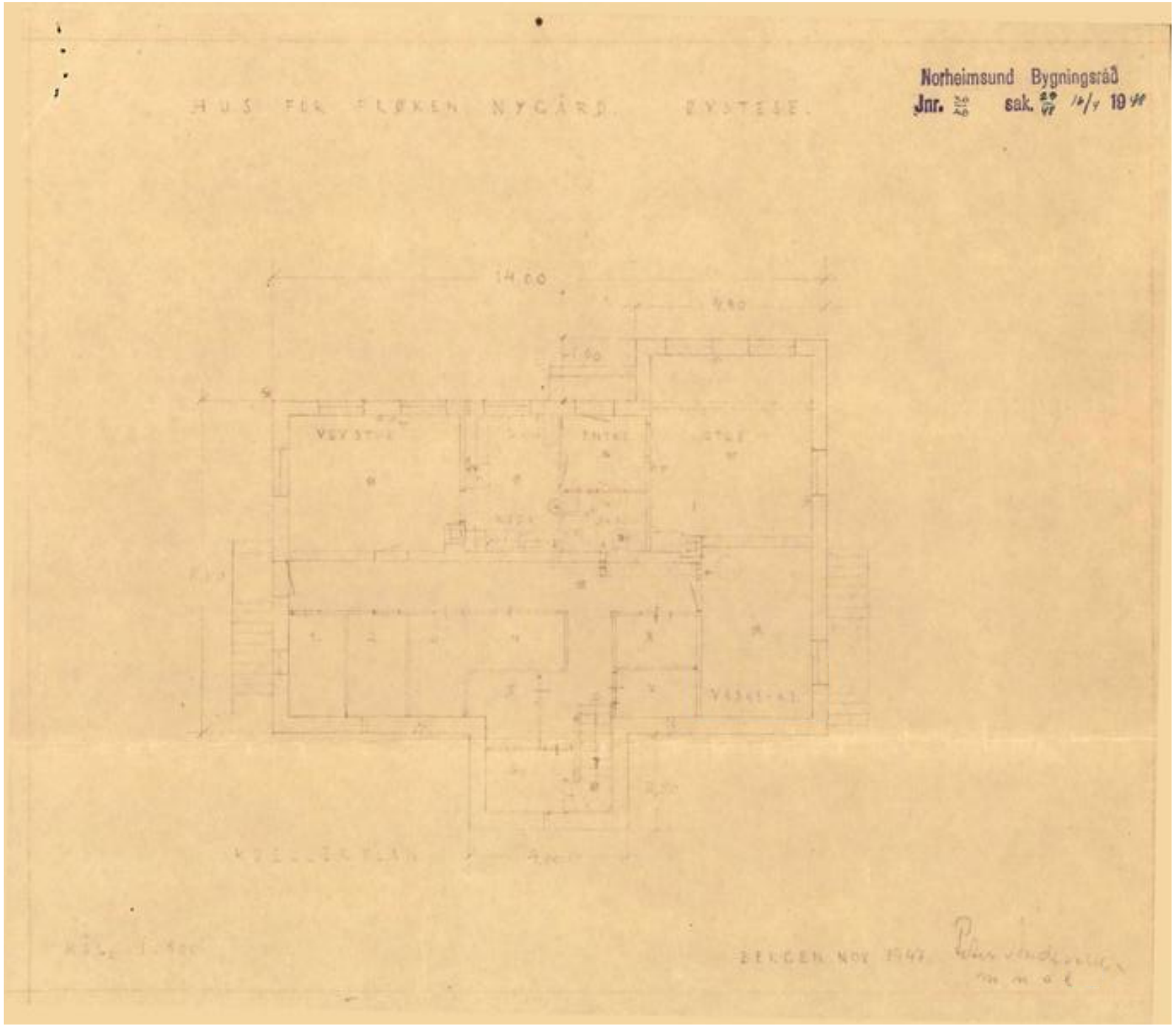
Nr. 2253.

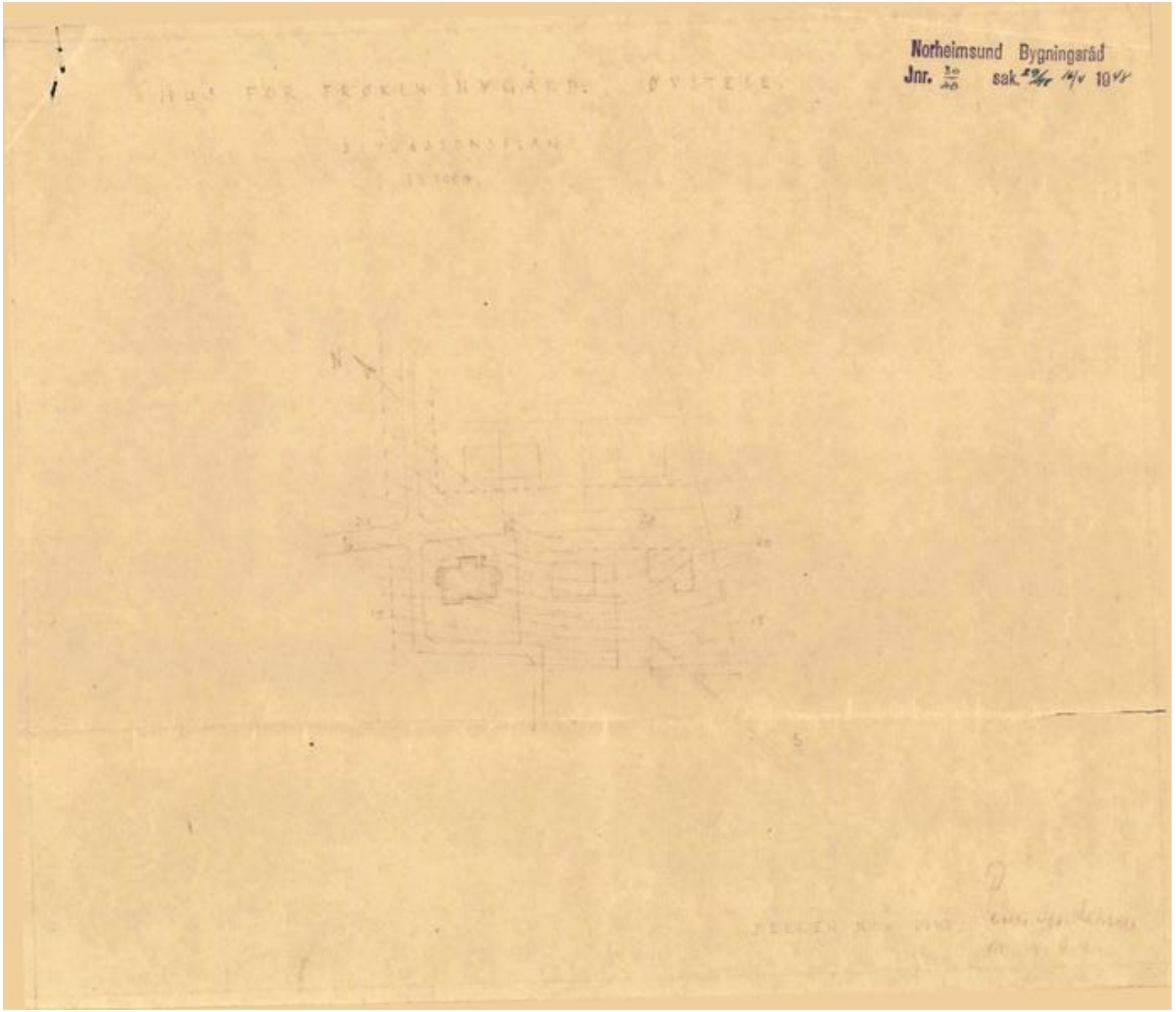
Forlagt av SEM & JENSEN i Oslo

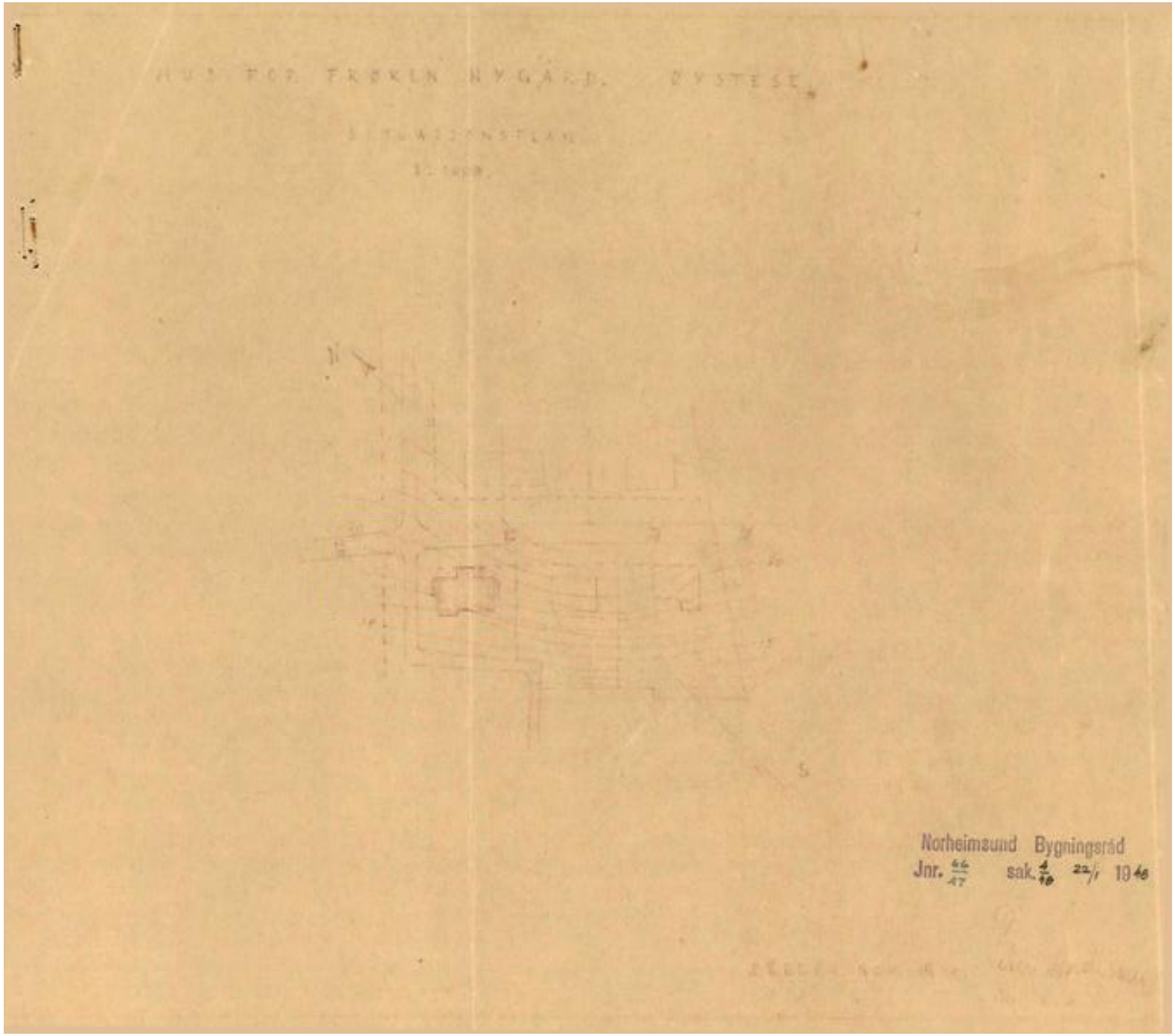
Enerett 1932.

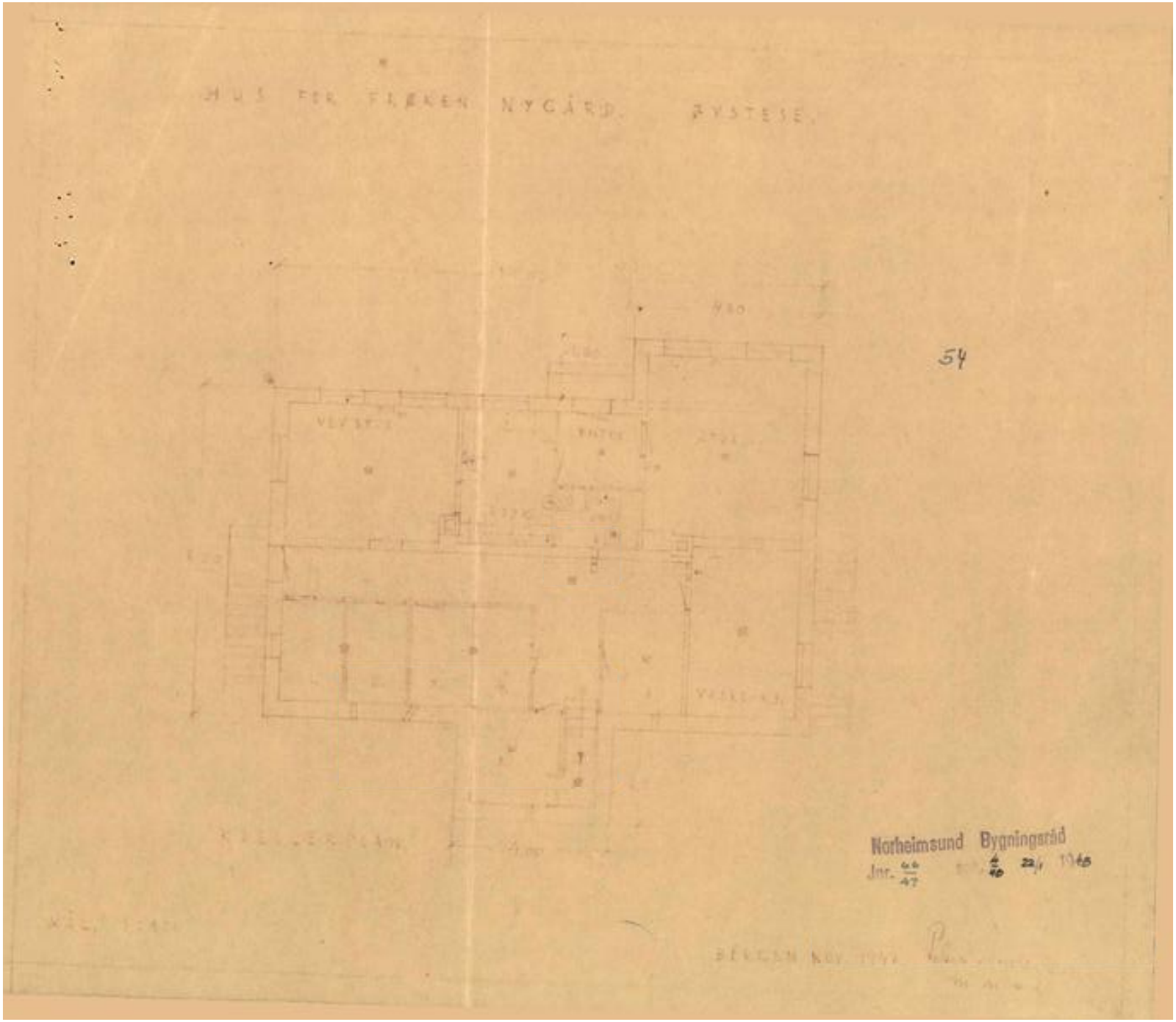

Kristiansund Bygningsråd
Jnr. 13/48 esk. / 10
STUE
ENTRE
S
WC
DUSJ
KJØK
SOVE-V
Trapperom
Utsnitt av Berg
Mål 1:100

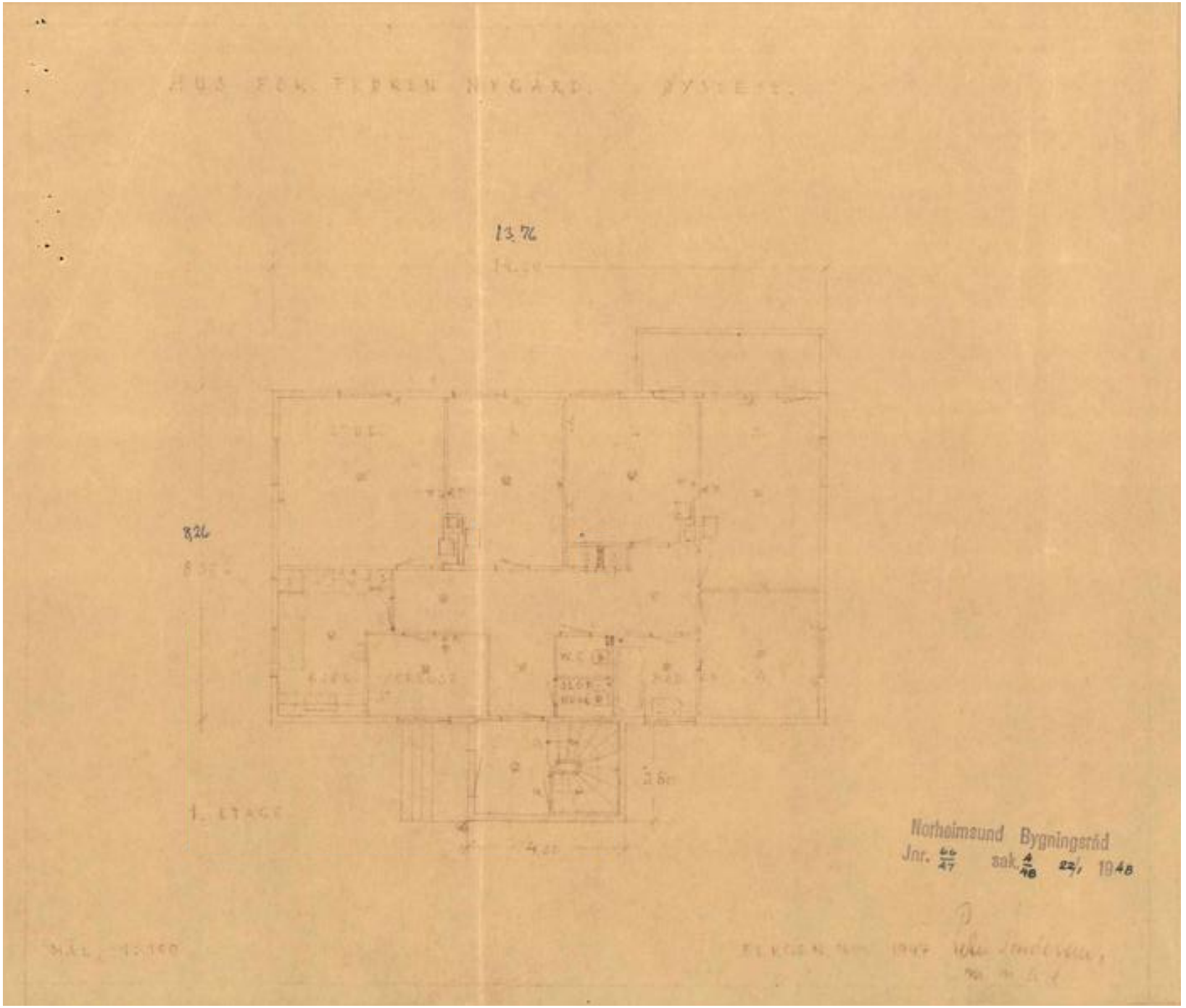

STUE
SOVE-V
ENTRE
KJØK
WC
DUSJ
Trapperom
Utsnitt av 2etg
Mål 1:100

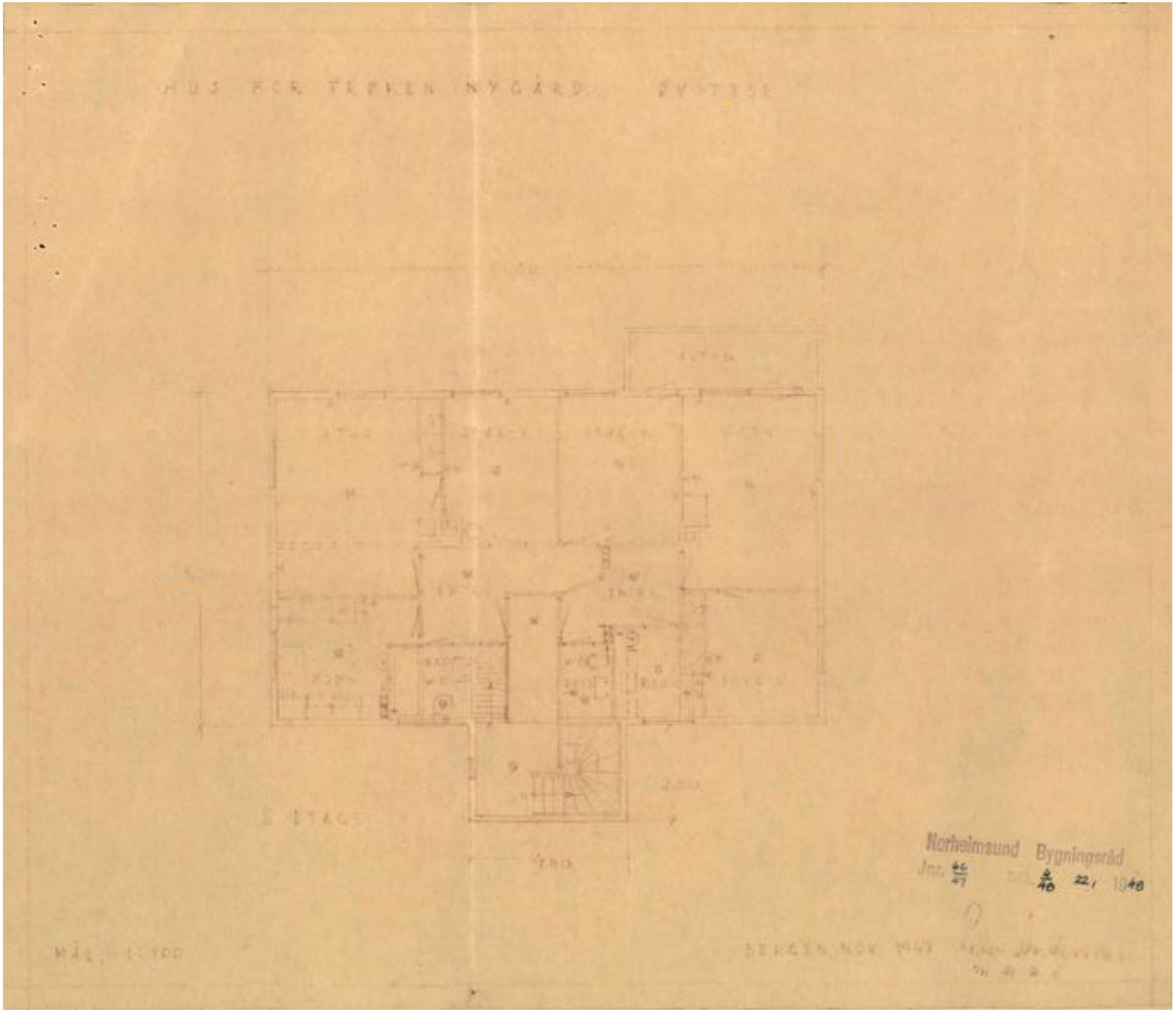

Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 20/20 sak. 29/42 12/7 1942
HUS FOR FLØKEN NYGÅRD. SYSTESE.
14.00
9.80
1.60
VEV STUE
ENTRE
STUE
VASKI-RI
KJELLER PLAN
BERGEN NOV 1942.

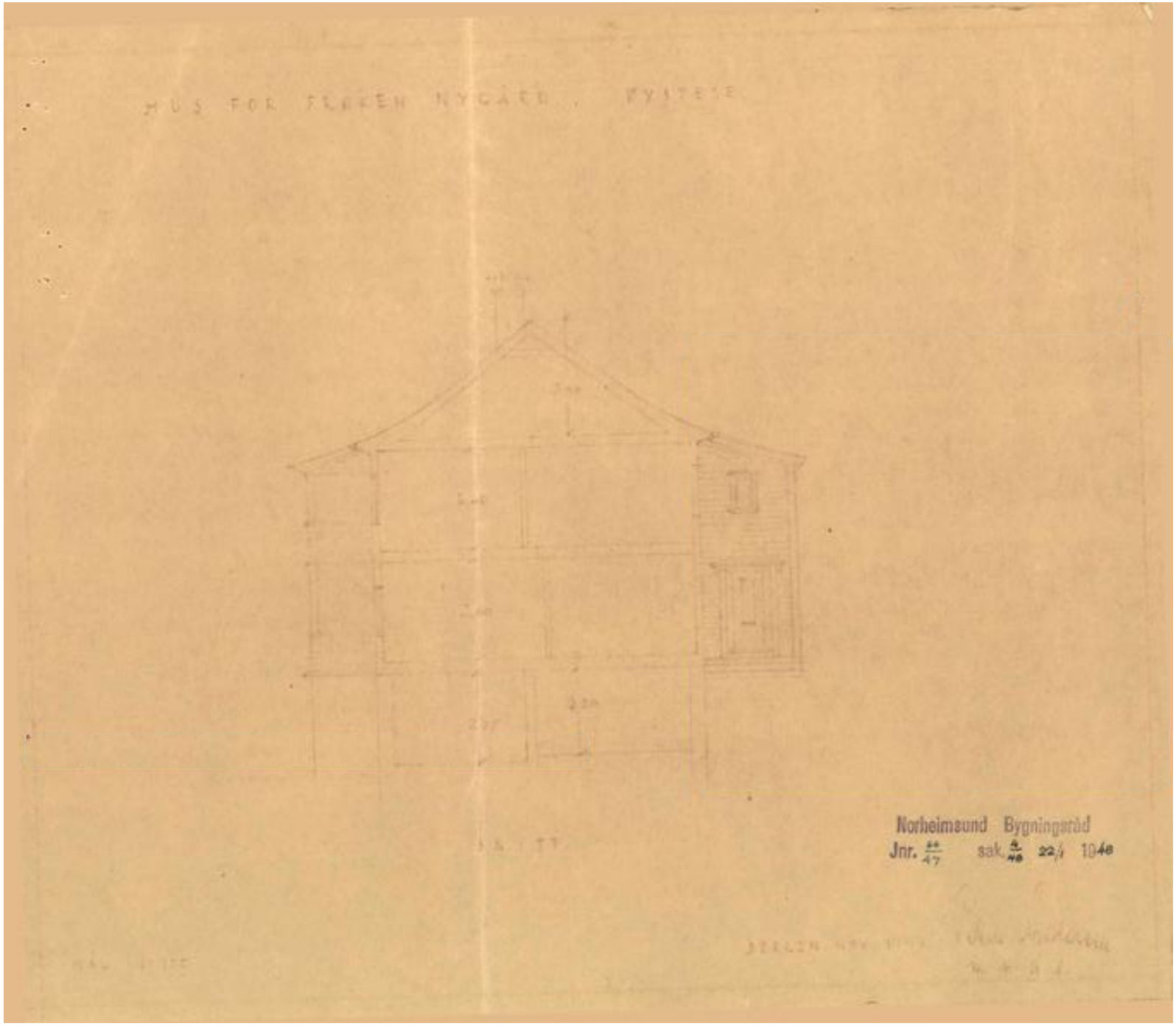

Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 30/40 sak 52/44 14/4 1944

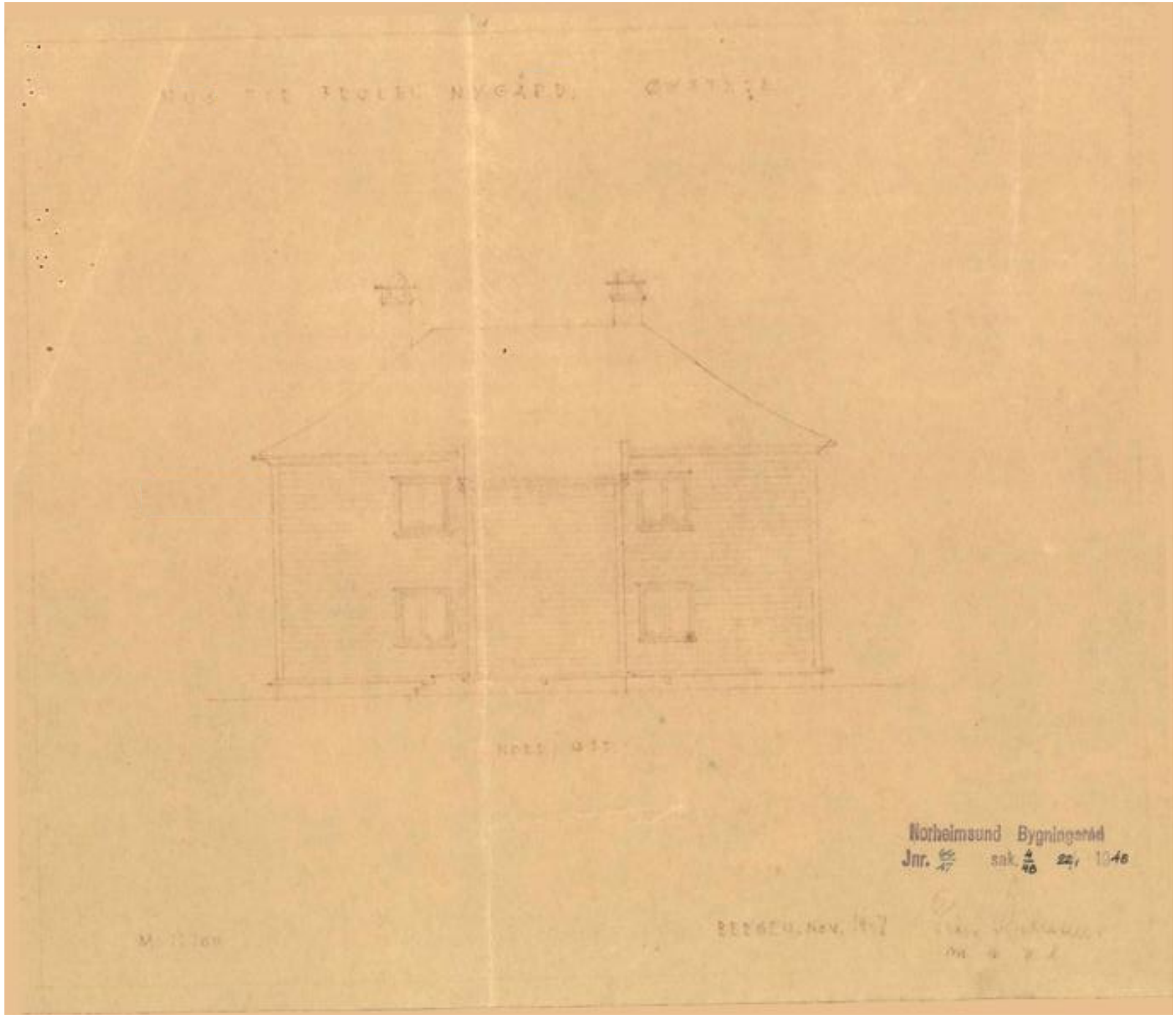

Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 66/47 sak. 4/10 22/1 1946

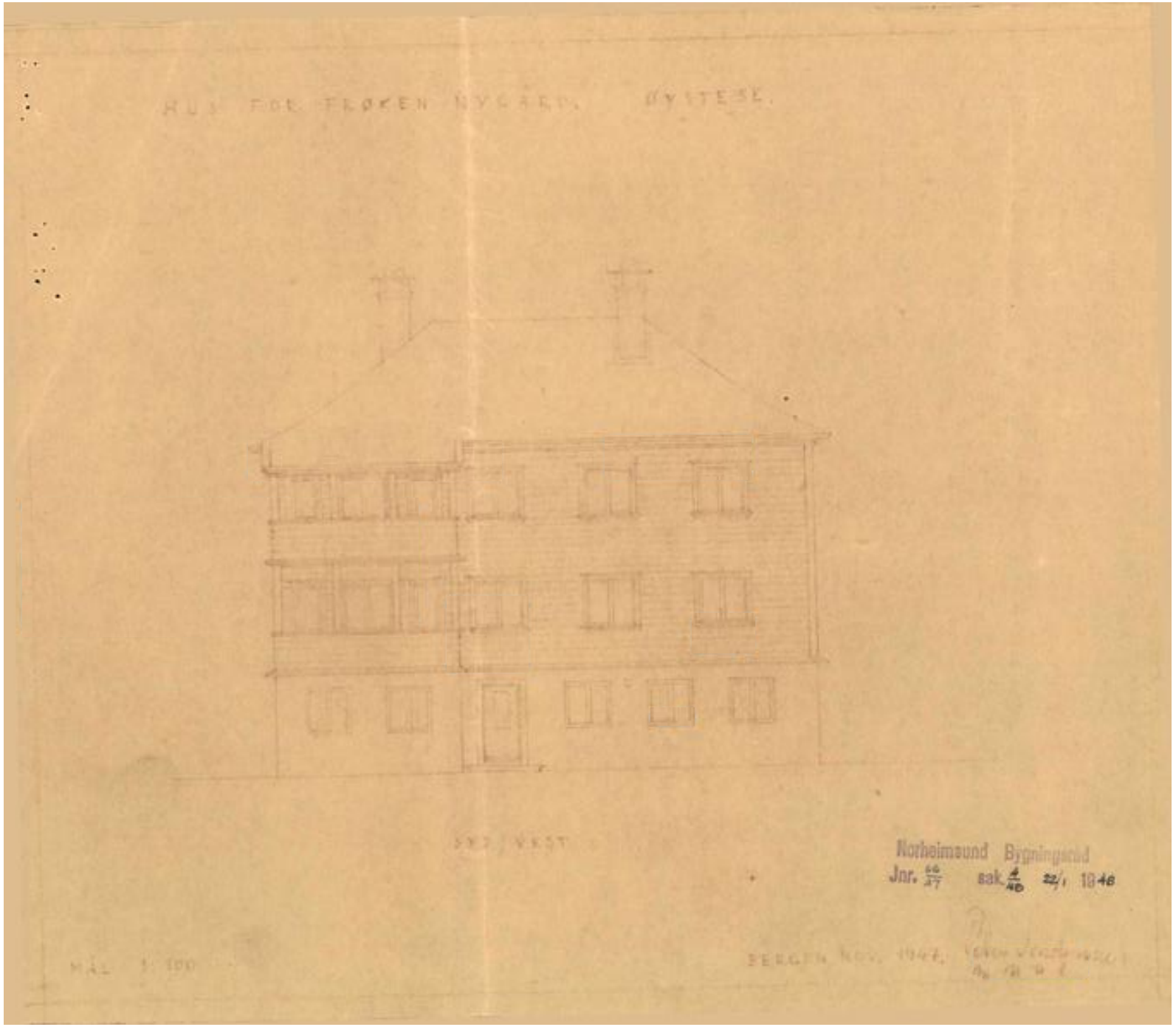

54
Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 44/47

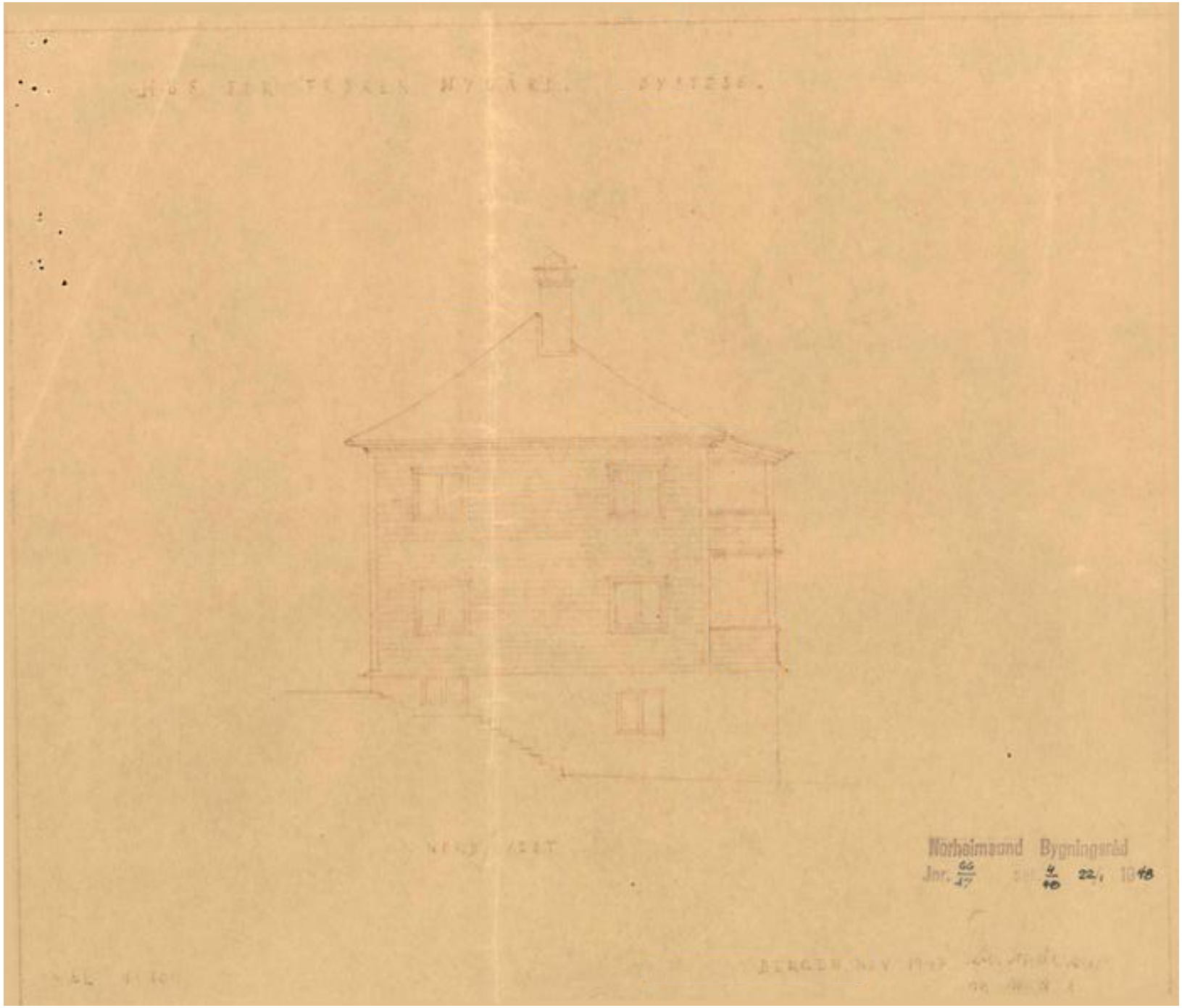

13.76
8.26
1. ETAGE
Northeimsund Bygningsråd
Jnr. 44/47 sak. 4/48 22/1 1948

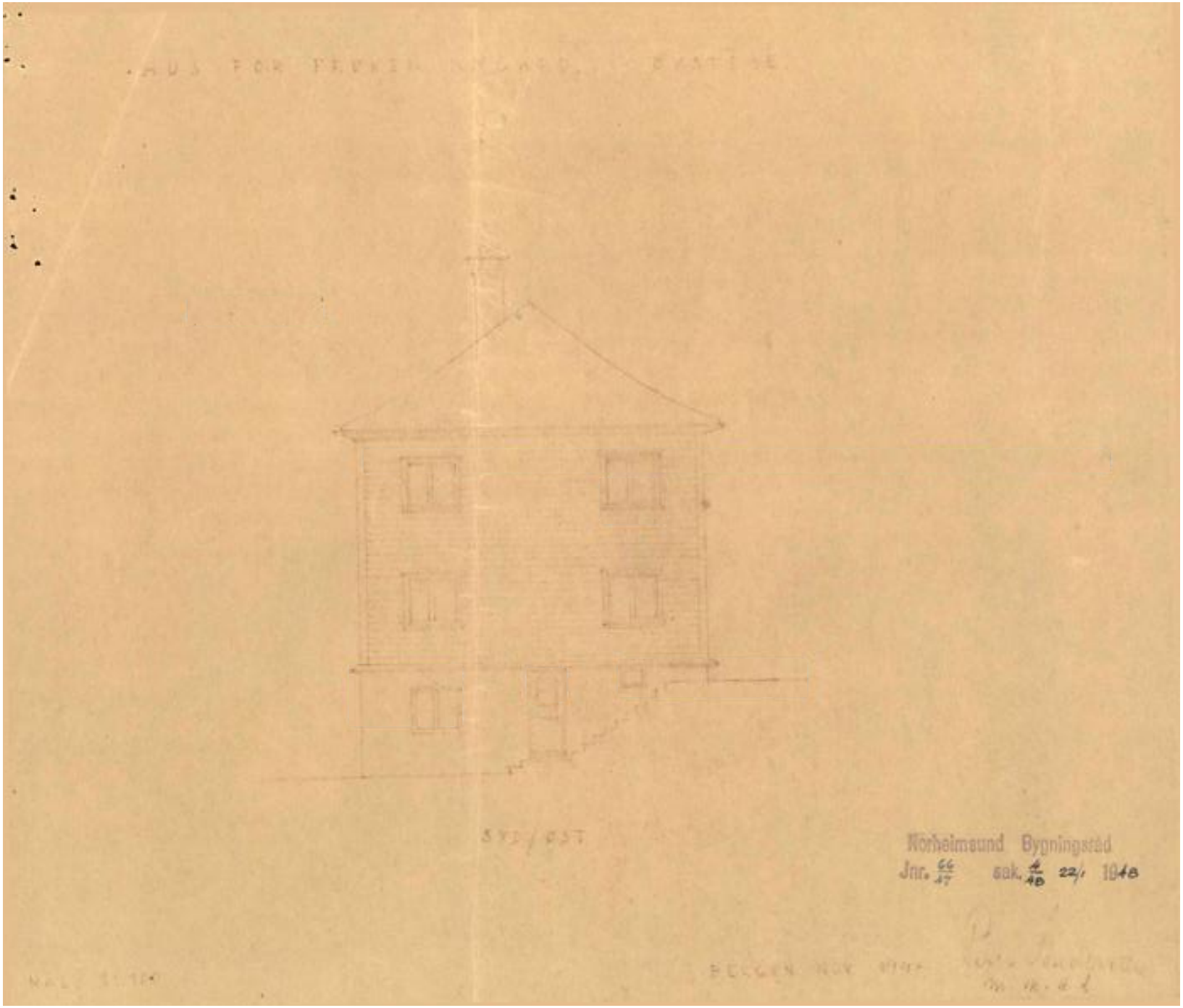

HUS FOR TEKNIK NYGÅRD
Northolmsund Bygningsråd


HUS FOR FLØKEN NYGÅRD, FYSTEIE
Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 44/47 sak. 9/48 22/3 1948

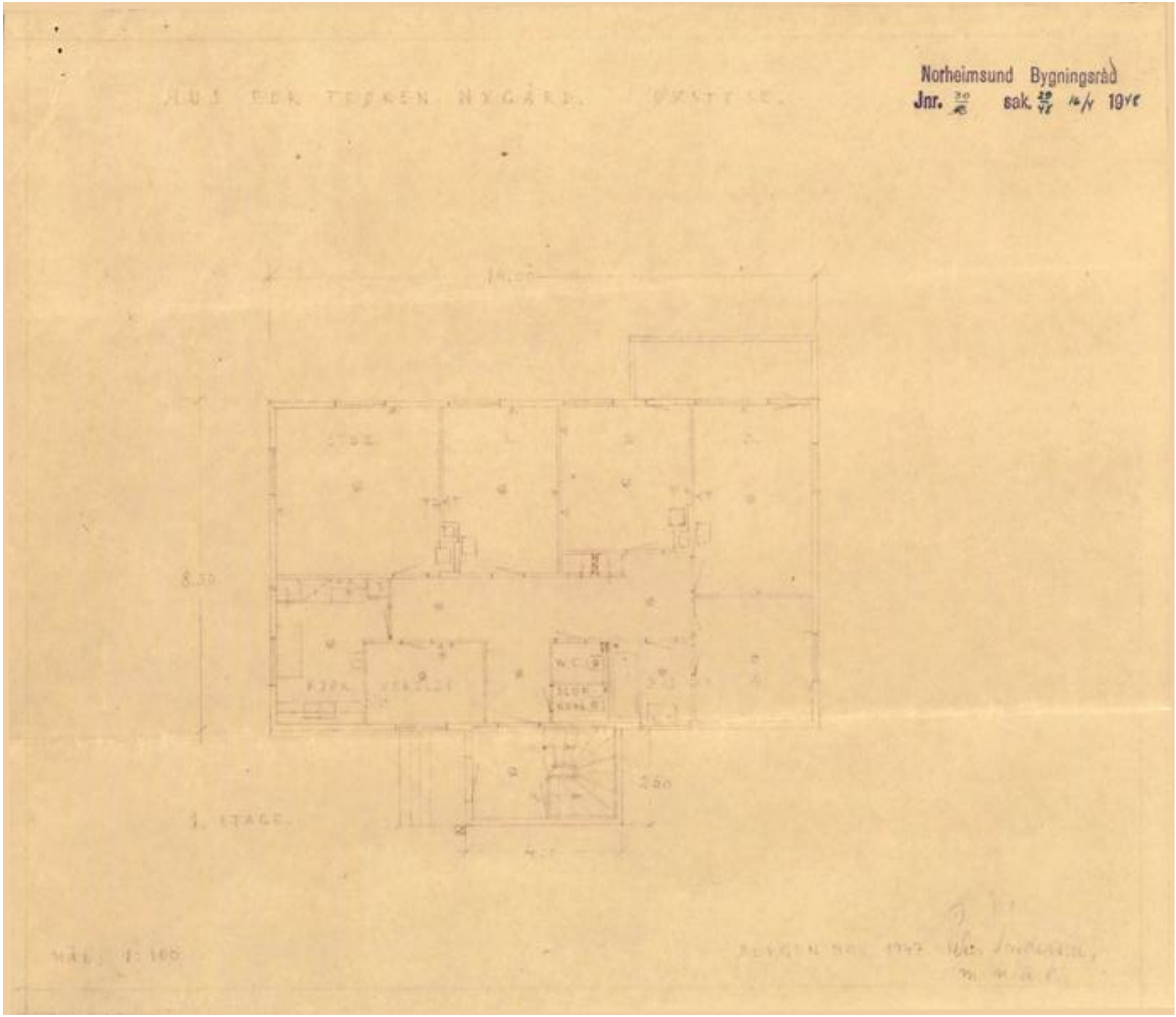

Nordheimsund Bygningsråd
Jnr. 55/47 sak. 4/46 22. 1946

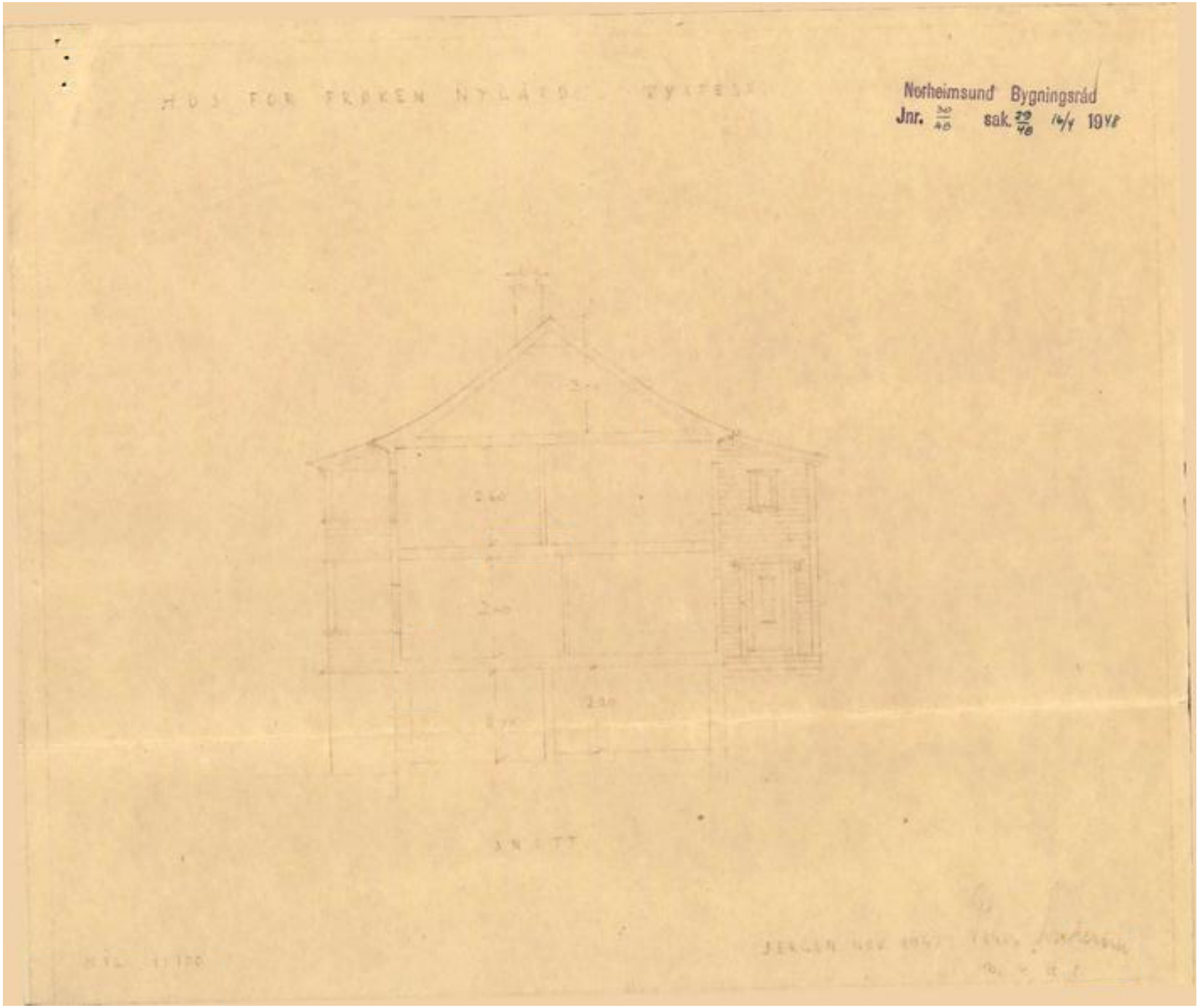

Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 66/27 sak 4/40 22/1 1946

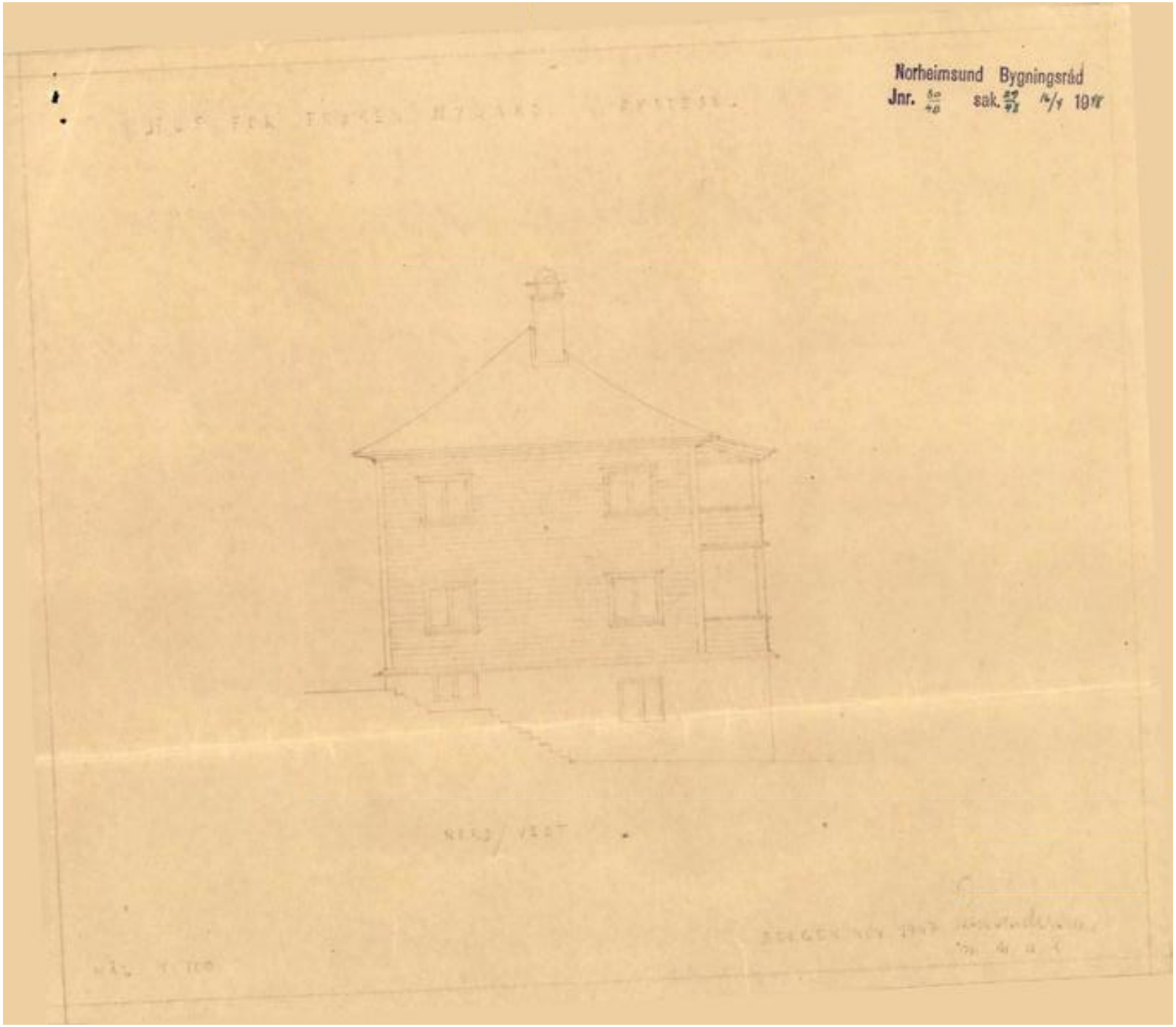

Nærheimsund Bygningsråd
Jnr. 66/47
22. 1948

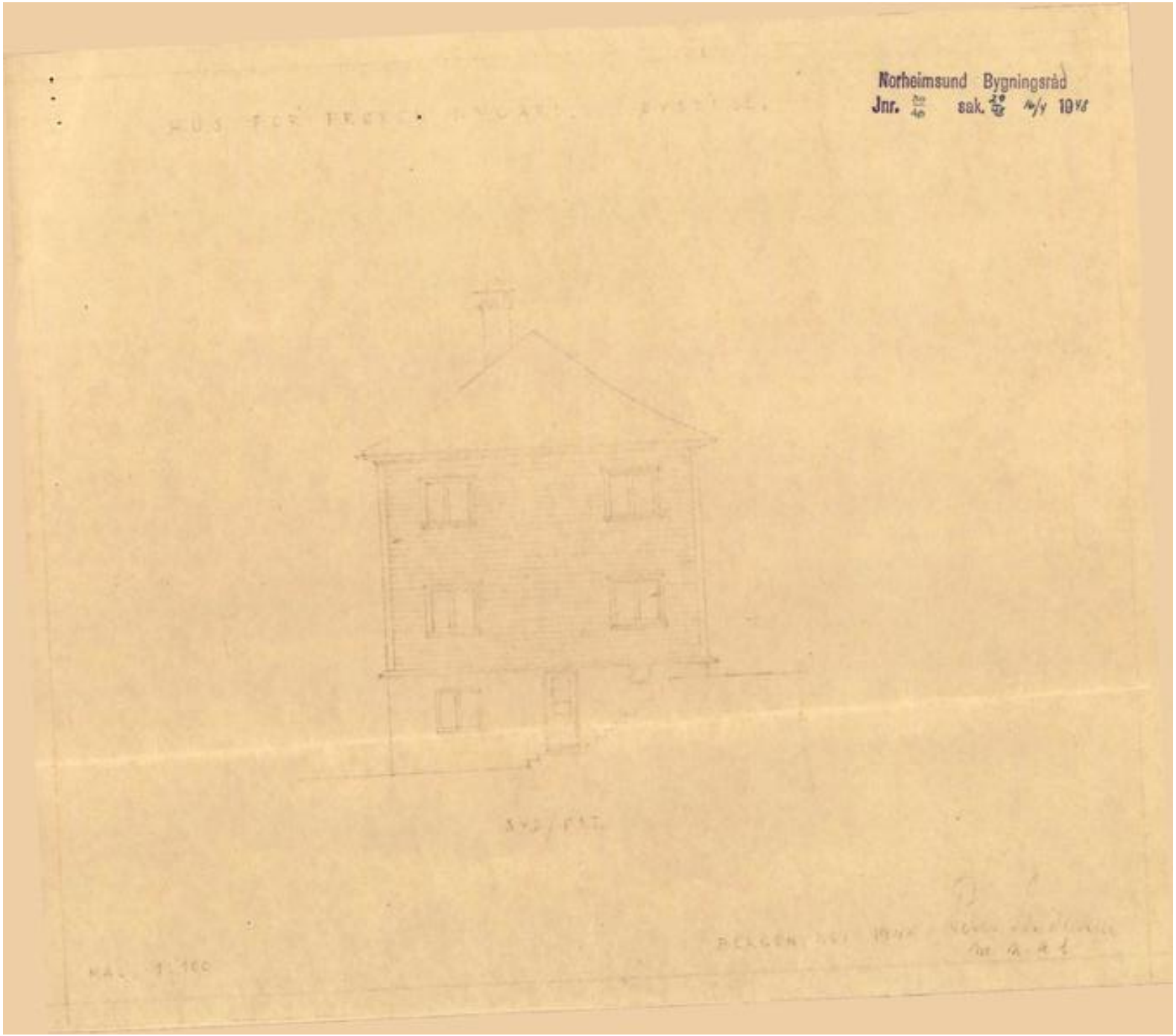


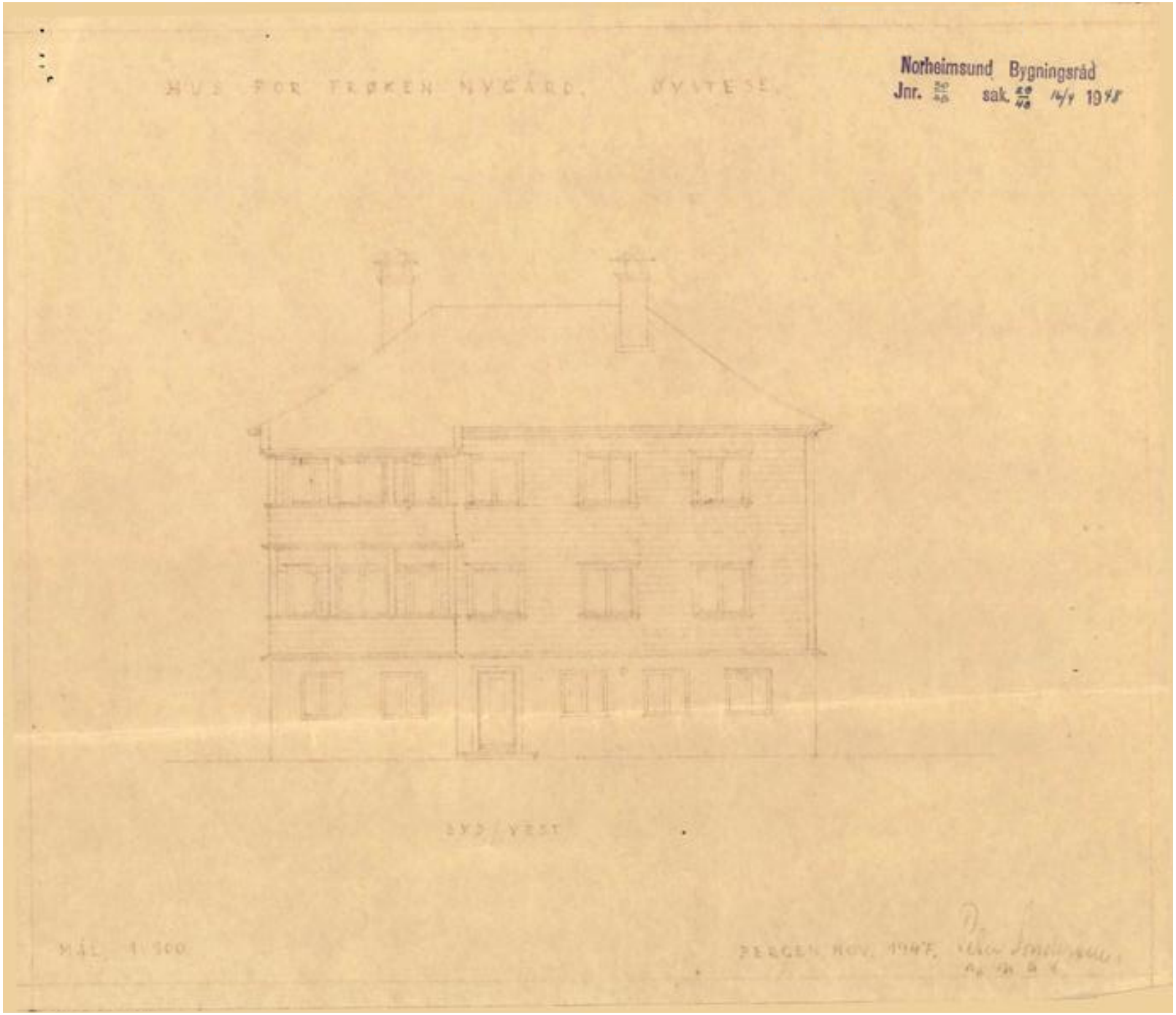
Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 66/47 sak. 4/48 22/ 1948

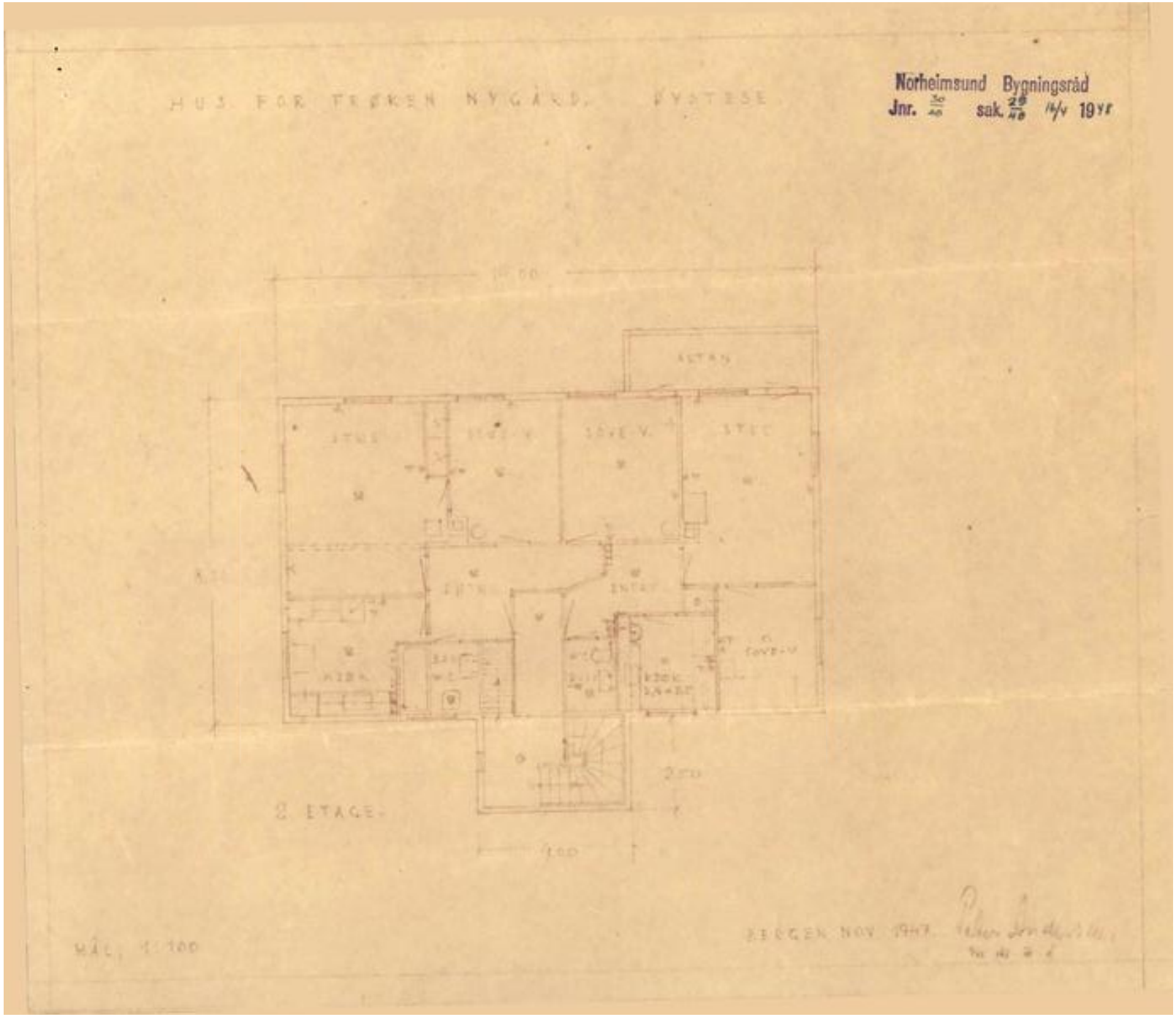

Northeimsund Bygningsråd
Jnr. 30/20 sak. 29/72 16/V 19VI
14.00
8.30
2.80
1. ETAGE.

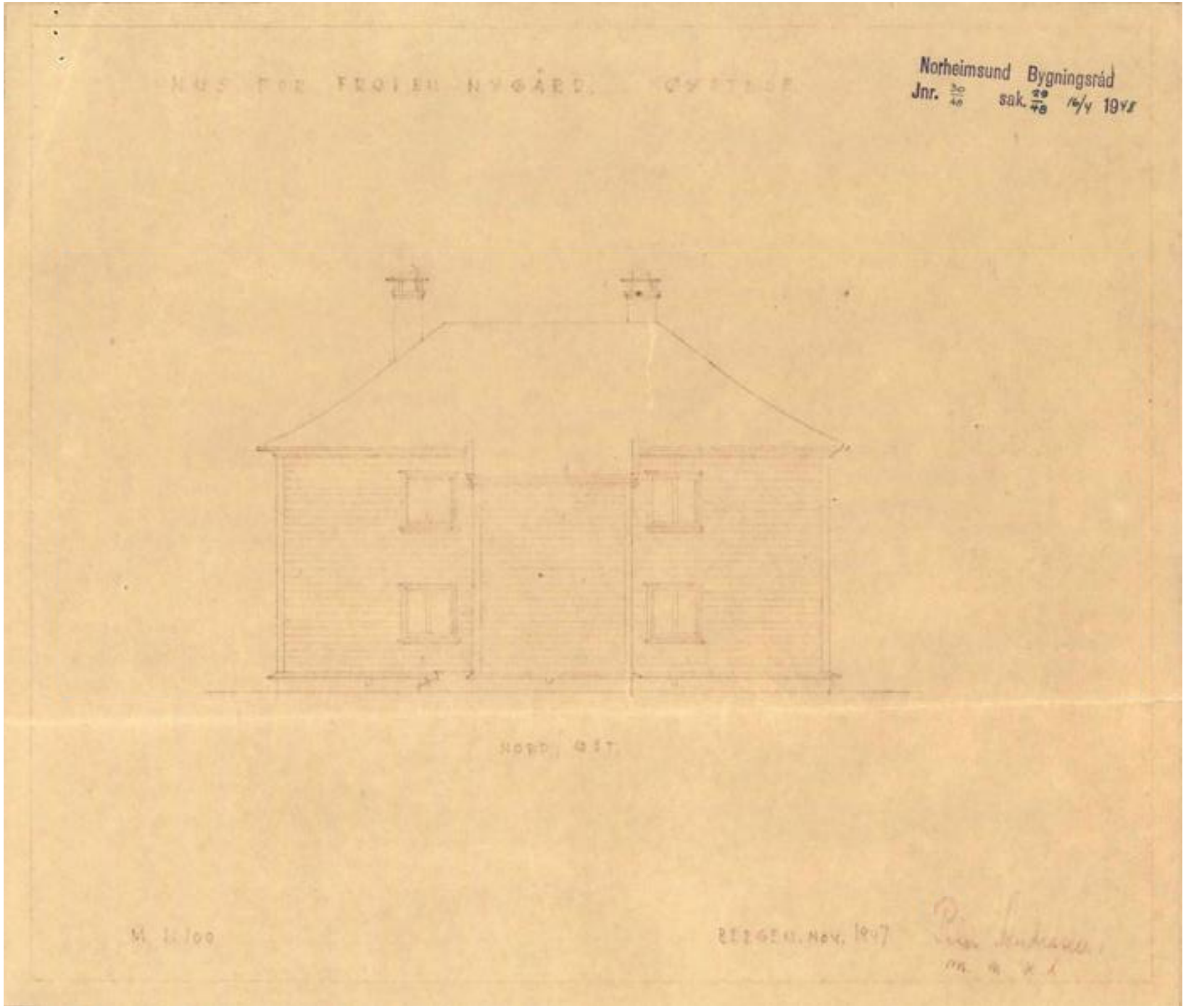

Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 30/46 sak. 29/46 14/4 1948

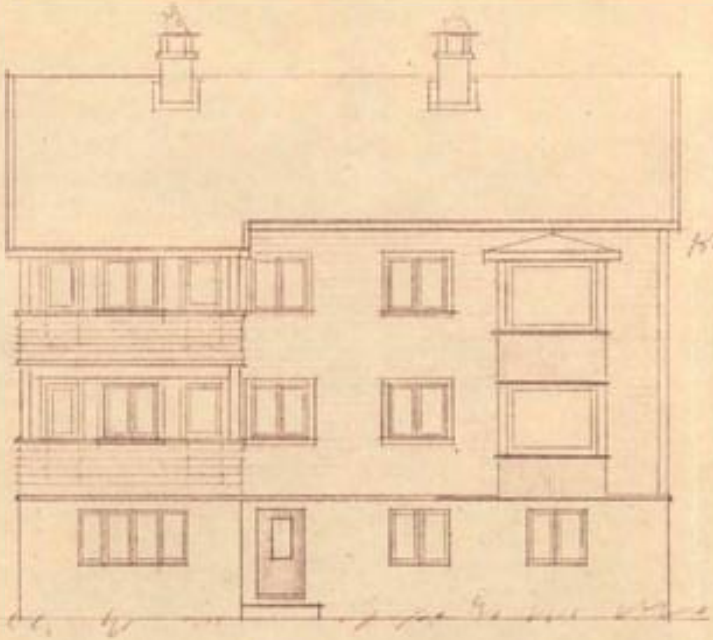

Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 50/40 sak. 27/12 4/4 1912


Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 20/40 sak. 29 4/7 1978


Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 20/46 sak. 49/46 16/7 1946
SYD / VEST


HUS FOR FRØKEN NYGÅRD. FJØSTEDE
Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 30/40 sak. 28/40 14/V 19 48
ALTAN
STUE
SOVE V.
STUE
KJØK.
SOVE V.
2. ETAGE.
MÅL 1:100
BERGEN NOV. 1947.


Norheimsund Bygningsråd
Jnr. 30/40 sak. 29/40 16/V 19v8
NORD. ØST.
M. 1:100
BERGEN. Nov. 1907



FASADE MOT SØR

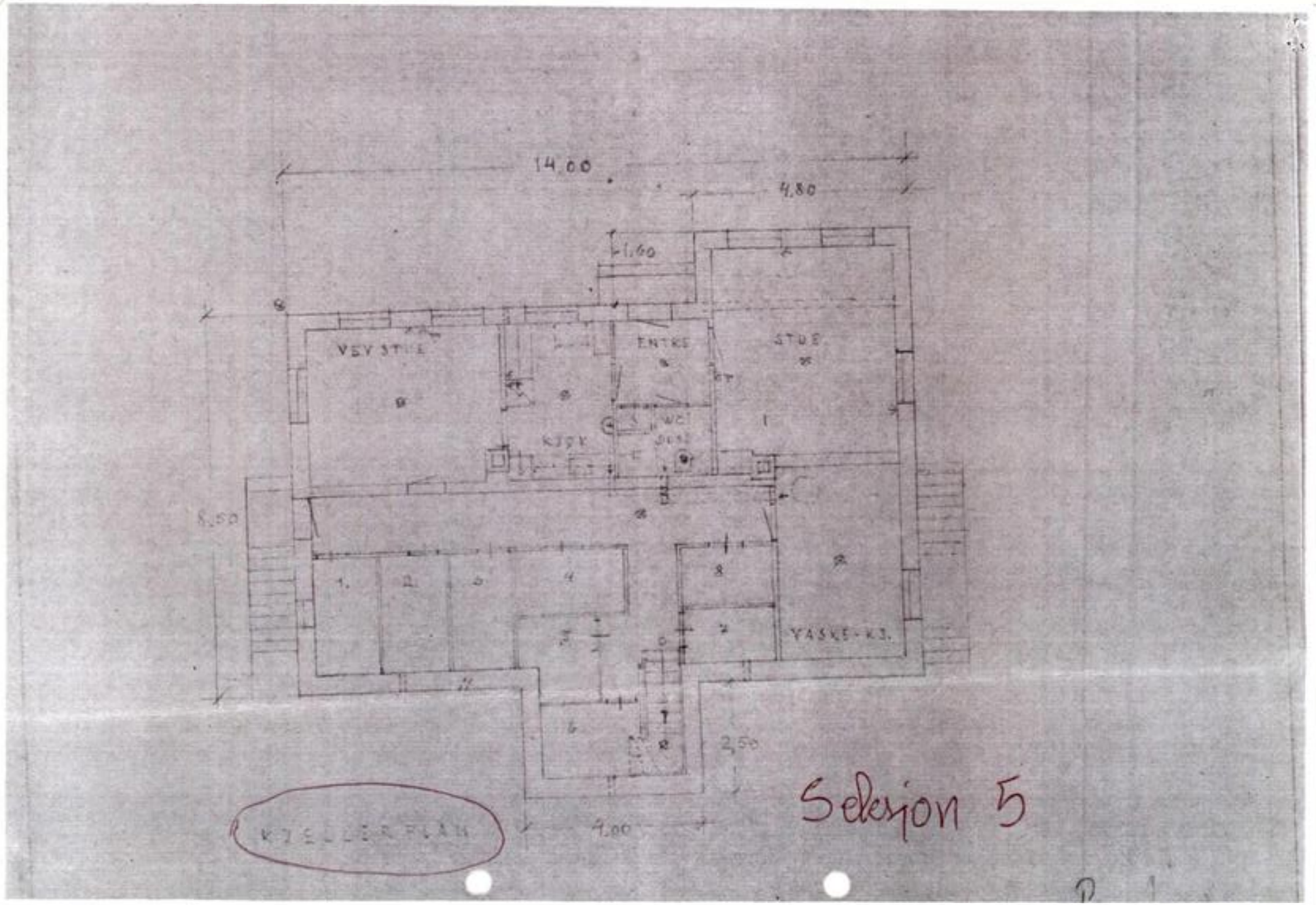


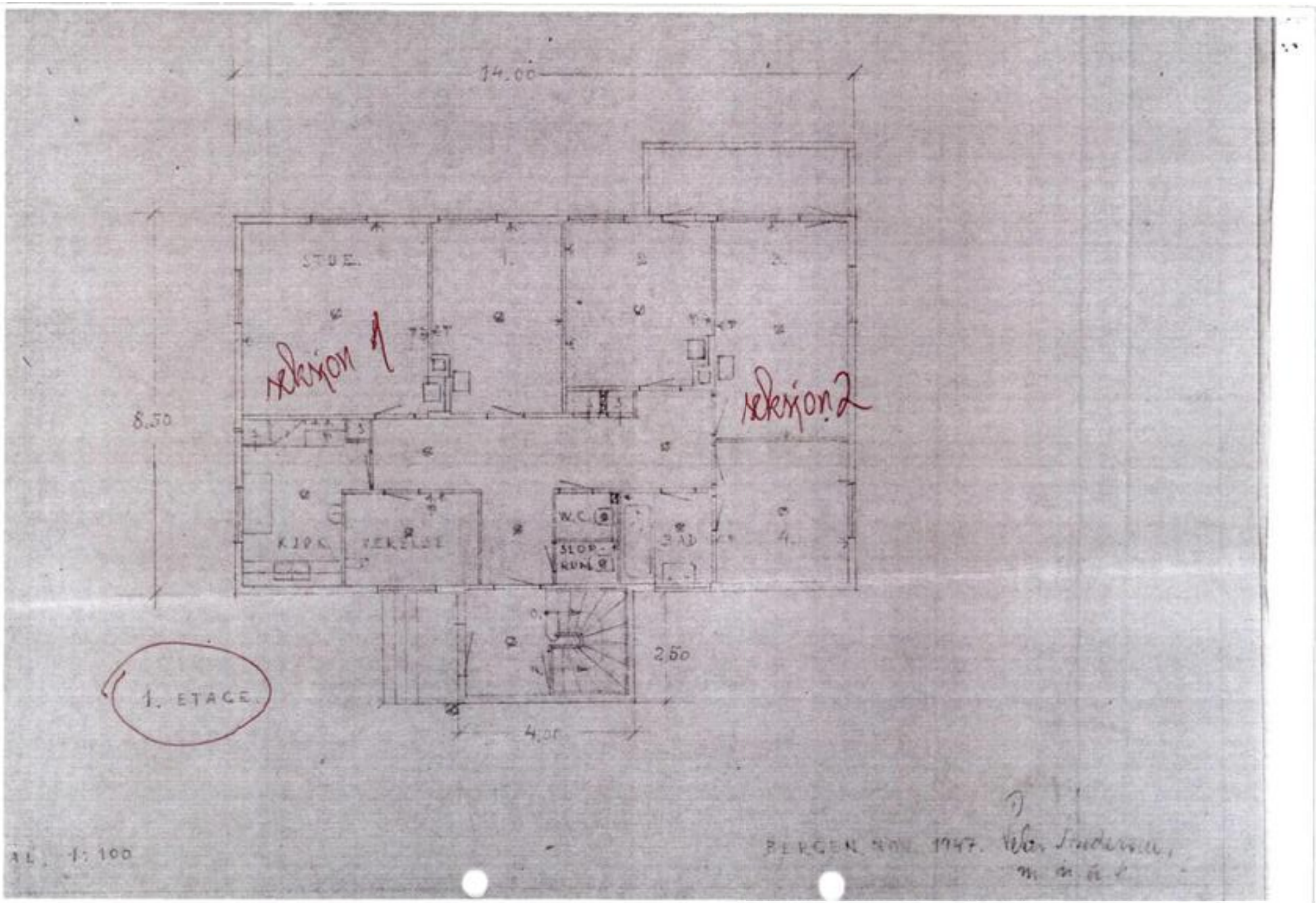
FASADE MOT HUST

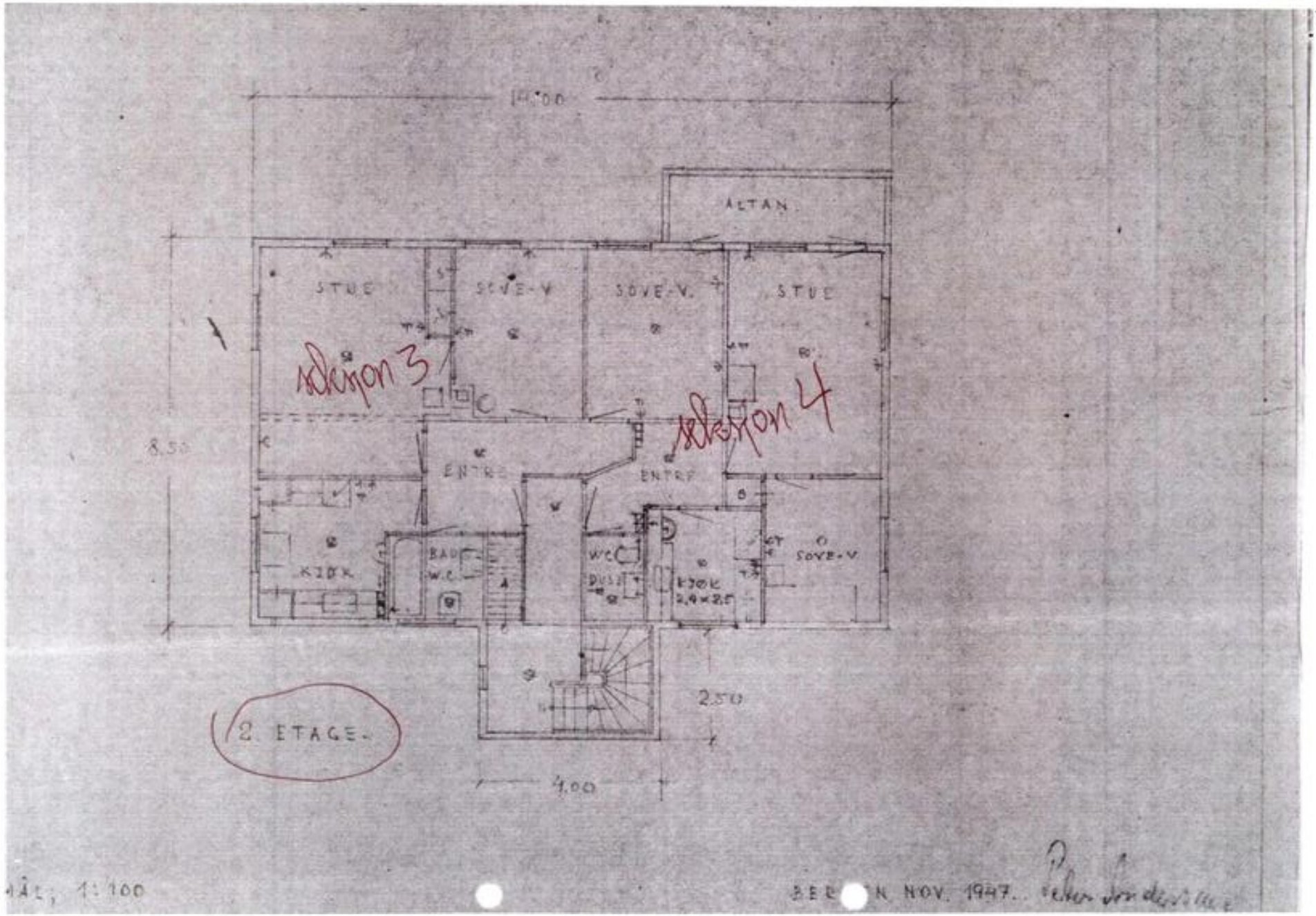
Kvam Bygningsråd
Sak 37/58

Godkjend

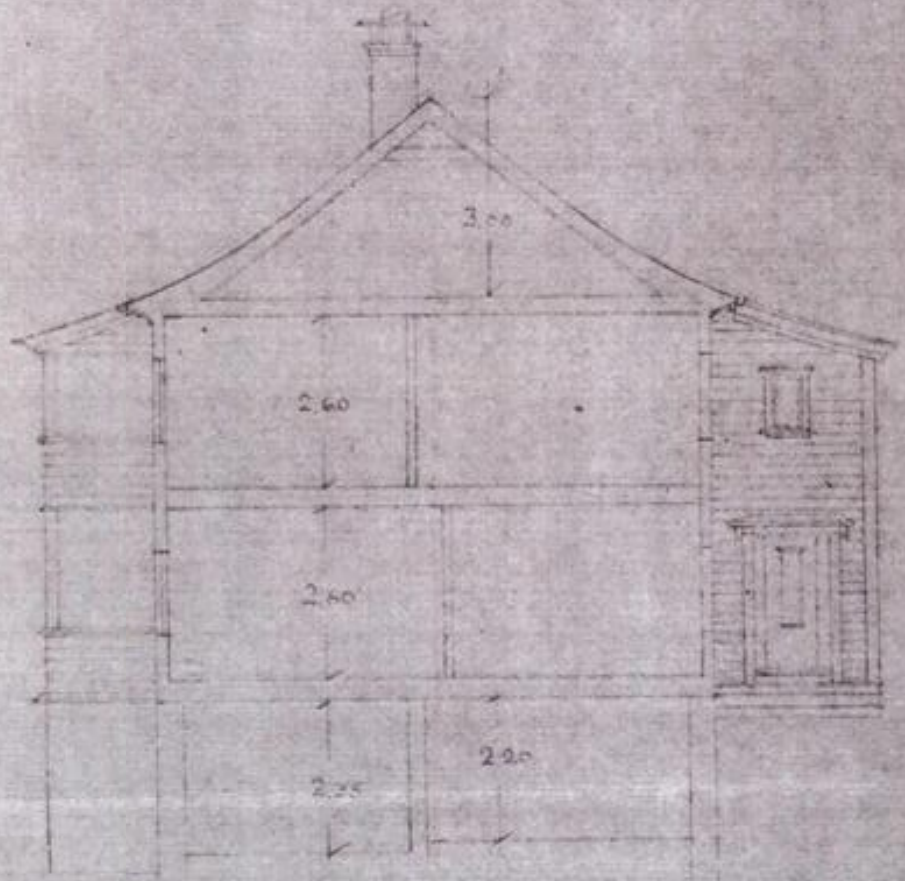
DISTRIKT JORDMOR JOHANNE NYGÅRD NORHEIMSUND	Målestokk 1/100	Tegn. E.S.S.-58 Trea. Kfr.
FORANDRING FRAMRE VINDHUES UTBYGG.	Erstatning for:	
	Erstattet av:	


14,00
4,80
1,60
VESTIBYLE
ENTRE
STUE
KJØK
WC
DUSJ
8,50
VASKE-KJ.
2,50
4,00
KJELLERPLAN
Sekvjon 5

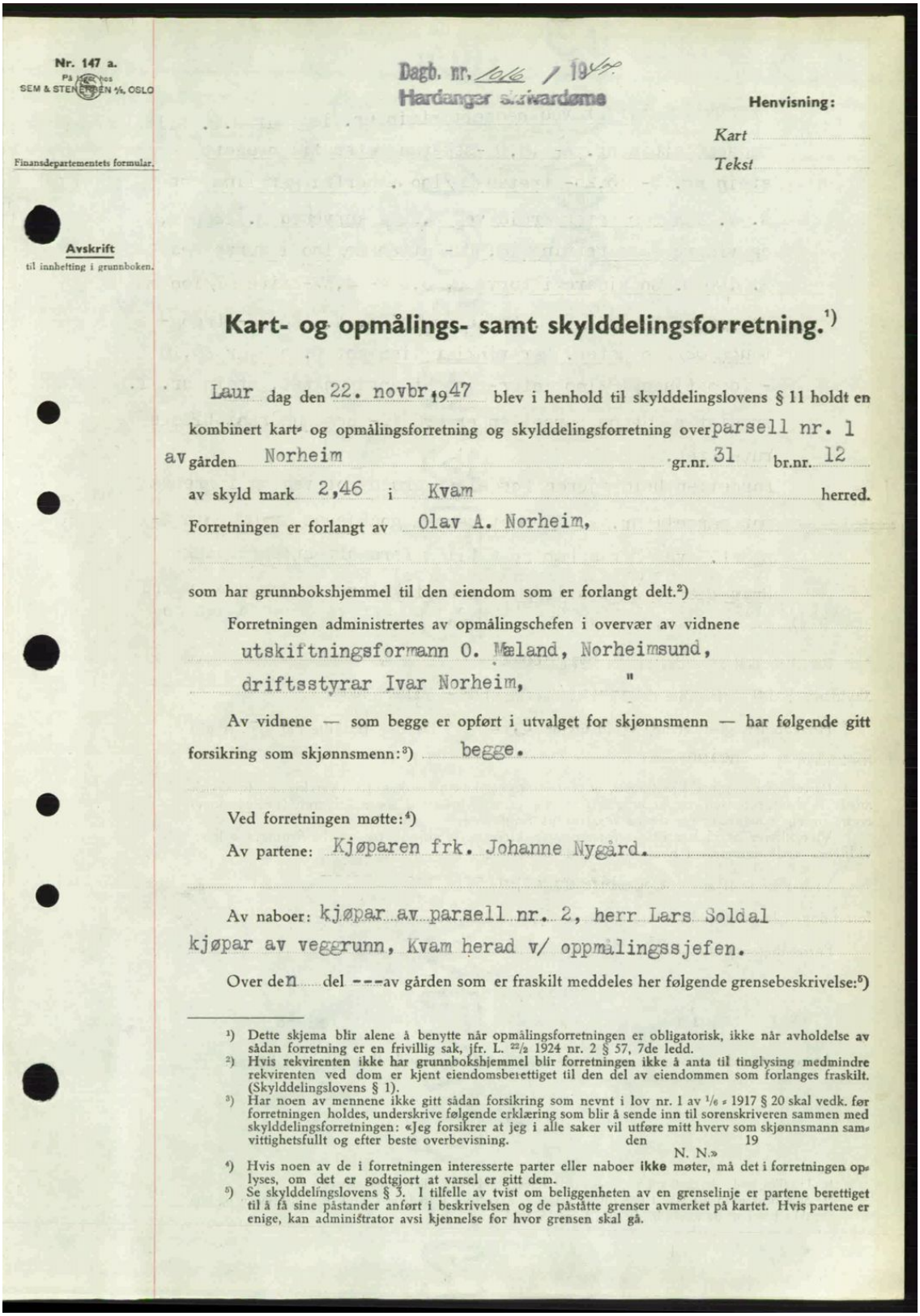

14.00
STUE.
1.
2.
3.
sektion 1
sektion 2
8.50
KJØK.
SOVEREL.
W.C.
SLOP-
KUM.
3.
4.
2.50
4.00
1. ETAGE.
AL. 1:100
BERGEN NOV. 1947.


14.00
ALTAN
STUE
SOVE-V
SOVE-V.
STUE
leilighet 3
leilighet 4
8.50
ENTRE
ENTRE
KJØK
BAD
W.C
W.C
DUSJ
KJØK
2,4×2,5
SOVE-V
2.50
4.00
2. ETAGE.
MÅL; 1:100
BERGEN NOV. 1947.

Bygningsråd
Jnr. 30/48 sak. 29/48 16/4 1948



SNITT



Nr. 147 a.
På [illegible]
SEM & STENERSEN A/S, OSLO

Dagb. nr. 1016 / 1947
Hardanger sorenskriverembete

Henvisning:
Kart
Tekst

Finansdepartementets formular.

Avskrift
til innhetting i grunnboken.

Kart- og opmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Laur dag den 22. novbr. 1947 blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og opmålingsforretning og skylddelingsforretning over parsell nr. 1 av gården Norheim gr.nr. 31 br.nr. 12 av skyld mark 2,46 i Kvam herred.

Forretningen er forlangt av Olav A. Norheim,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av opmålingschefen i overvær av vidnene utskiftningsformann O. Mæland, Norheimsund, driftsstyrar Ivar Norheim, "

Av vidnene — som begge er opført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] begge.

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Kjøparen frk. Johanne Nygård.

Av naboer: kjøpar av parsell nr. 2, herr Lars Soldal kjøpar av veggrunn, Kvam herad v/ oppmålingssjefen.

Over den del ---av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når opmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 - 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander anført i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Grenselina byrjar ved nedsett stein nr. log går N.O. til nedsett stein nr. 2- 16,0 -sekstan meter til nedsett stein nr. 3- 13,25- tretan 25/loo . Herfrå går lina mot N. V. langs 5 meter breid veg 2,99 i kurve med R. 1200 m, og vidare same retning 18,80 - atten 8o/loo i kurve med R. 400 m. So vidare i kurve R. 3,0 m- 4,57- fire 57/loo m So vidare langs 3,0 m. breid veg mot S. V.- 23,32- treogtjuge 32/loo meter. Her vinklar lina mot O. og går 25,18 - femogtjuge 18/loo meter- mot utgangspunktet, stein nr. 1.

Arealet på denne parsellen er 696 m2- sekshundranittiseks rutemeter.

Parsellen held gjerde for eigen grunn mot veg og i grensa mot parsell nr. 2. Gjerdet vert å godkjenna av byggningsrådet. Kvam herad har rett til å føra offentleg kloakk over det nordvestre hyrna av parsellen

Ovanståande skyldedeling vert godteke av meg.Johanne Nygård

Let blir vitna at det er den rette som har skreve under og at ho er over 21 år. Tor Assev Ivar Norheim

Parsellen skal anvendes til:[1]) byggetomt.

Skylden for den fraskilte del --- blev bestemt til 4 - fire- øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,42 Den fraskilte del---- er gitt bruksnavn:[2]) Reine

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning, for kartvidnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet. 22 november 1947

Tor Assev
oppmålingssjef

Ivar Norheim Olav Mæland

At ovenstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

Tor Assev

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrking eller annet øiemed.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

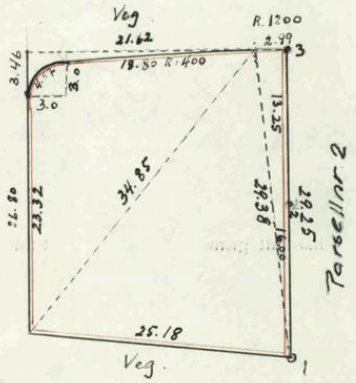
Kart

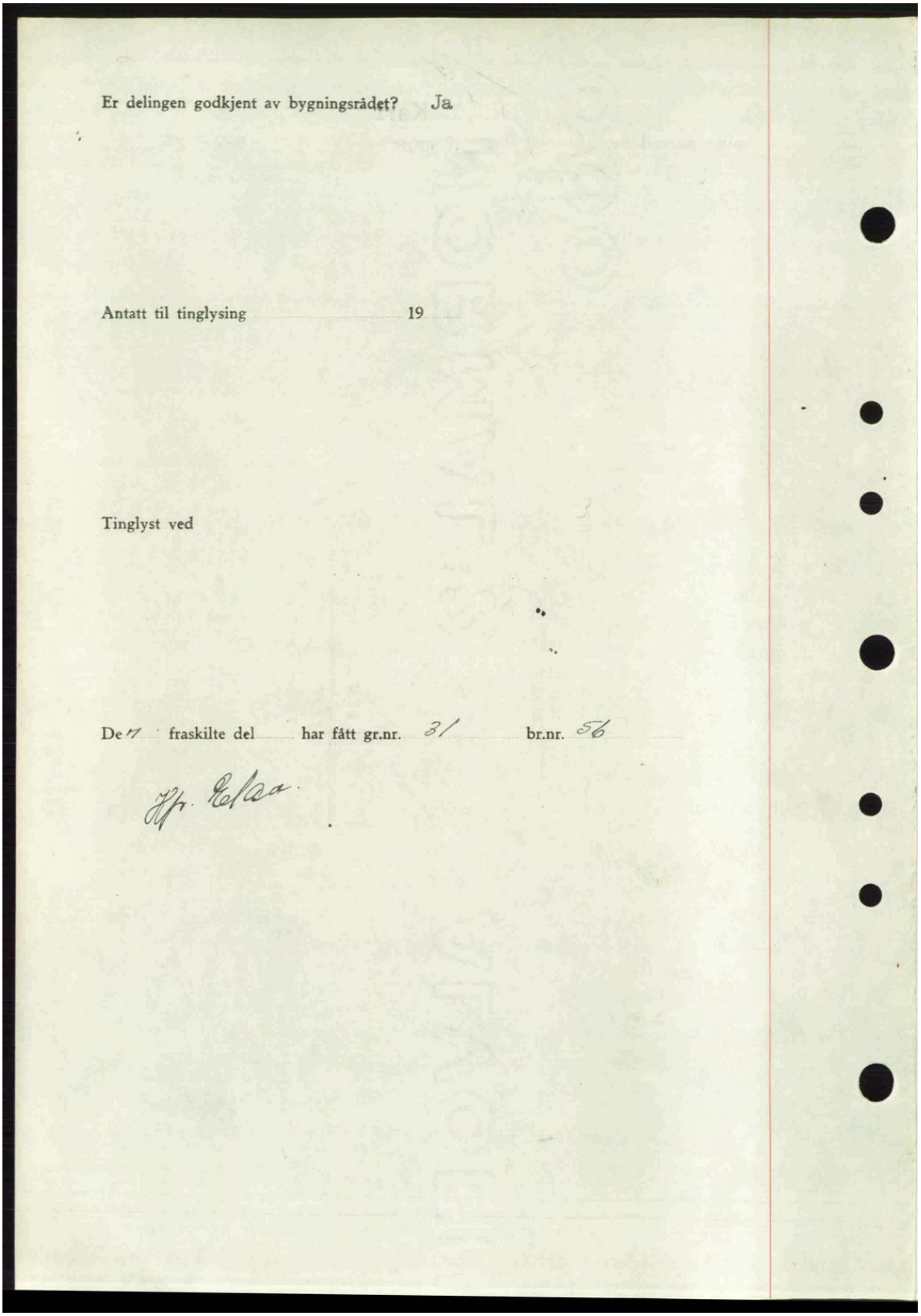
over parsell nr. 1 av gr.nr. 31 br.nr. 12

Reine i Kvam

(eiendommens navn).

Areal 696 m² Mål 1:500





Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved

De 17 fraskilte del ..... har fått gr.nr. 31 ..... br.nr. 56 .....

Hfr. Eidsa

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
03 NOV 89 04897
SORENSKRIVAREN I HARDANGER

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Skaar	5600 Norheimsund	551277

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	31	56		Kvam

2. Hjemmelshaver

Navn		Fødselsnummer
Utviklingsselskapet Lukro A/S	2/3 - partar	foretaksnr. 3817617
Nils Skaar	1/3 - part	22.03.44. [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 26	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	5	21		
2	B	5	22		
3	B	6	23		
4	B	6	24		
5	B	4	25		
6	SB		26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		26	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

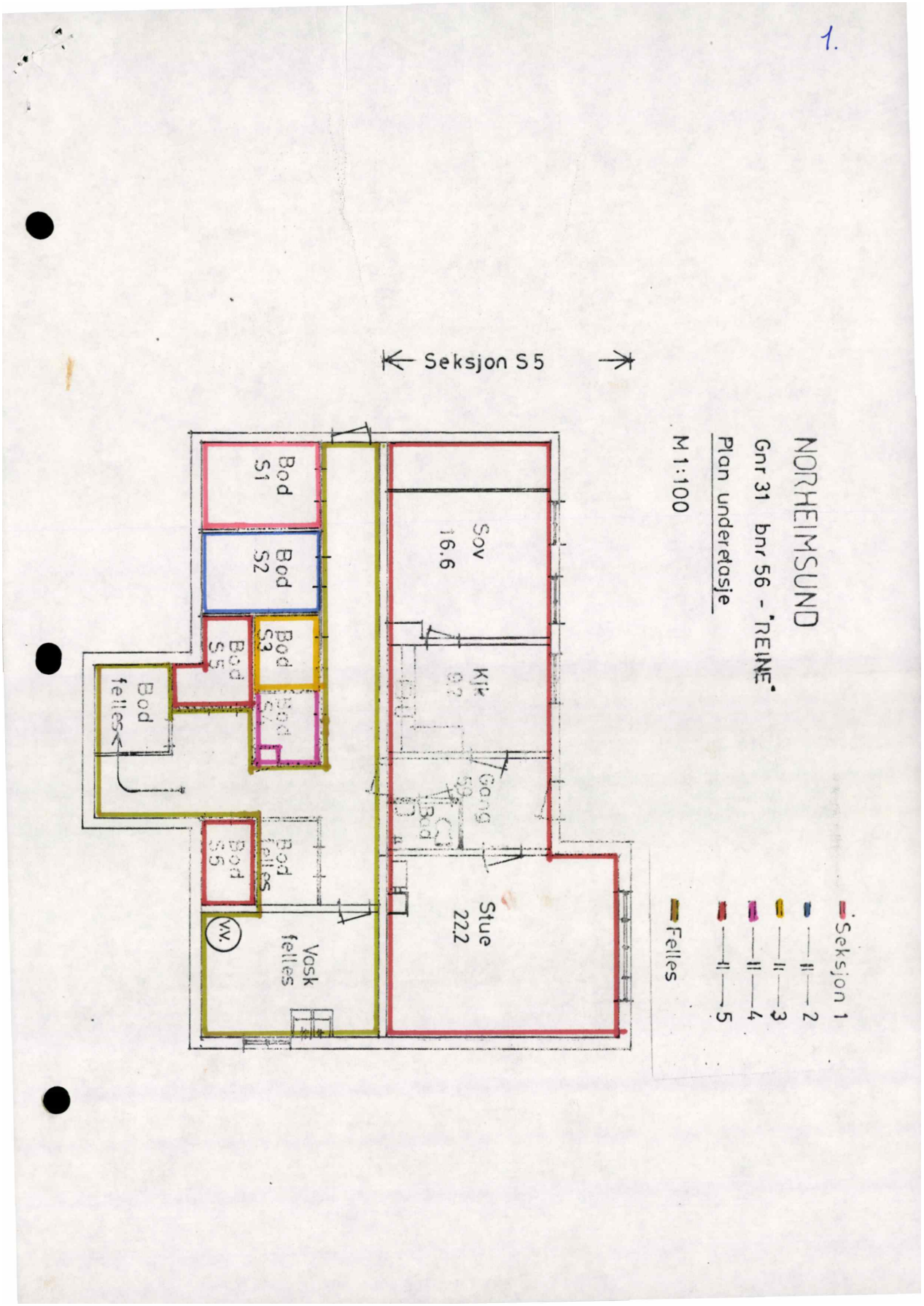
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

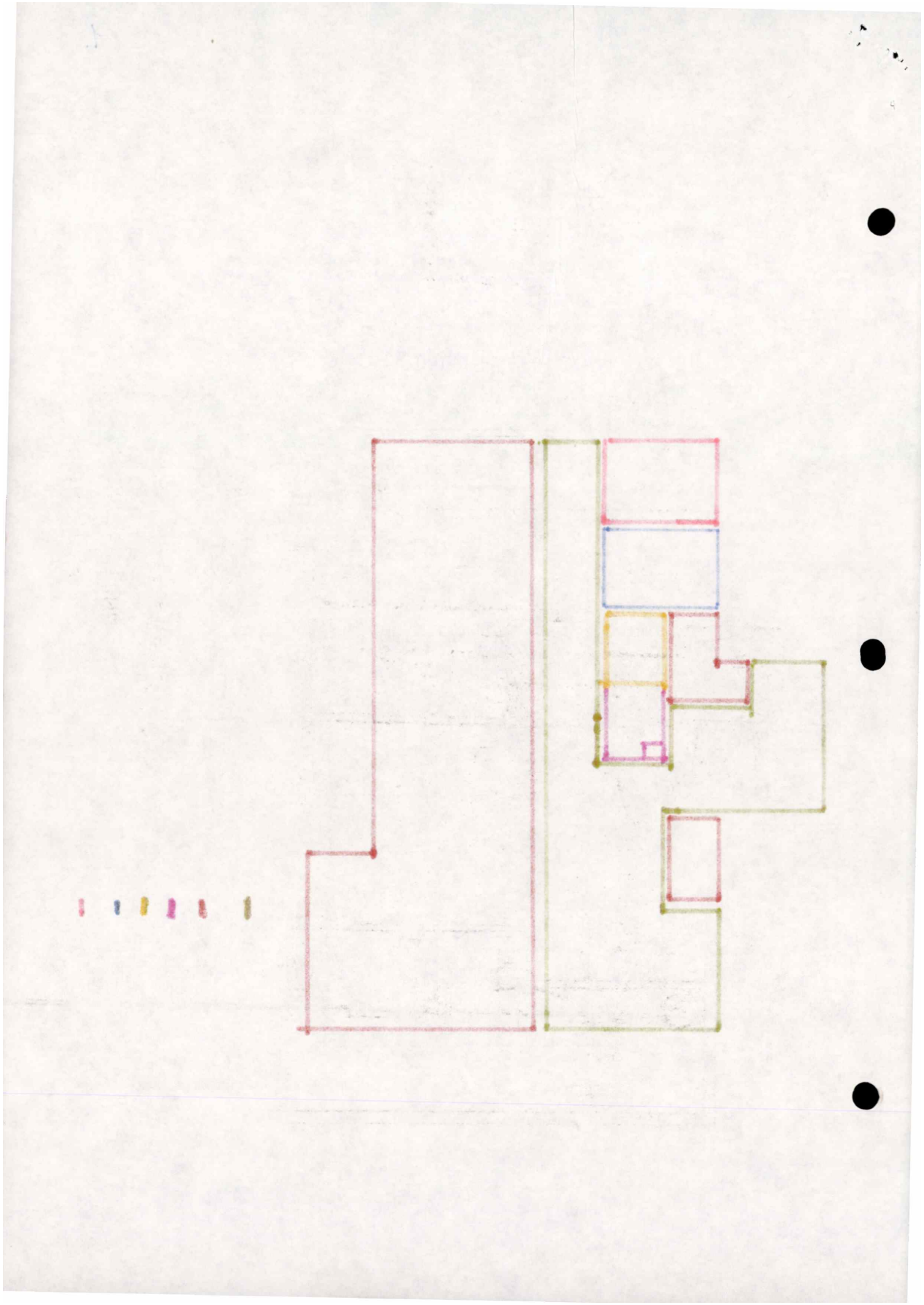
7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Roald Hatletvedt Nils Skaar
Sted	Ove Steinar Larsen

Tinglysingsstempel

1.


Seksjon S5
Bod S1
Bod S2
Bod S3
Bod S4
Bod S5
Bod felles
Sov 16.6
Kjk
Gang
Bad
Stue 22.2
Bod felles
Bod S5
Vask felles
W.C.
NORHEIMSUND
Gnr 31 bnr 56 - "REINE"
Plan underetasje
M 1:100
Seksjon 1
2
3
4
5
Felles



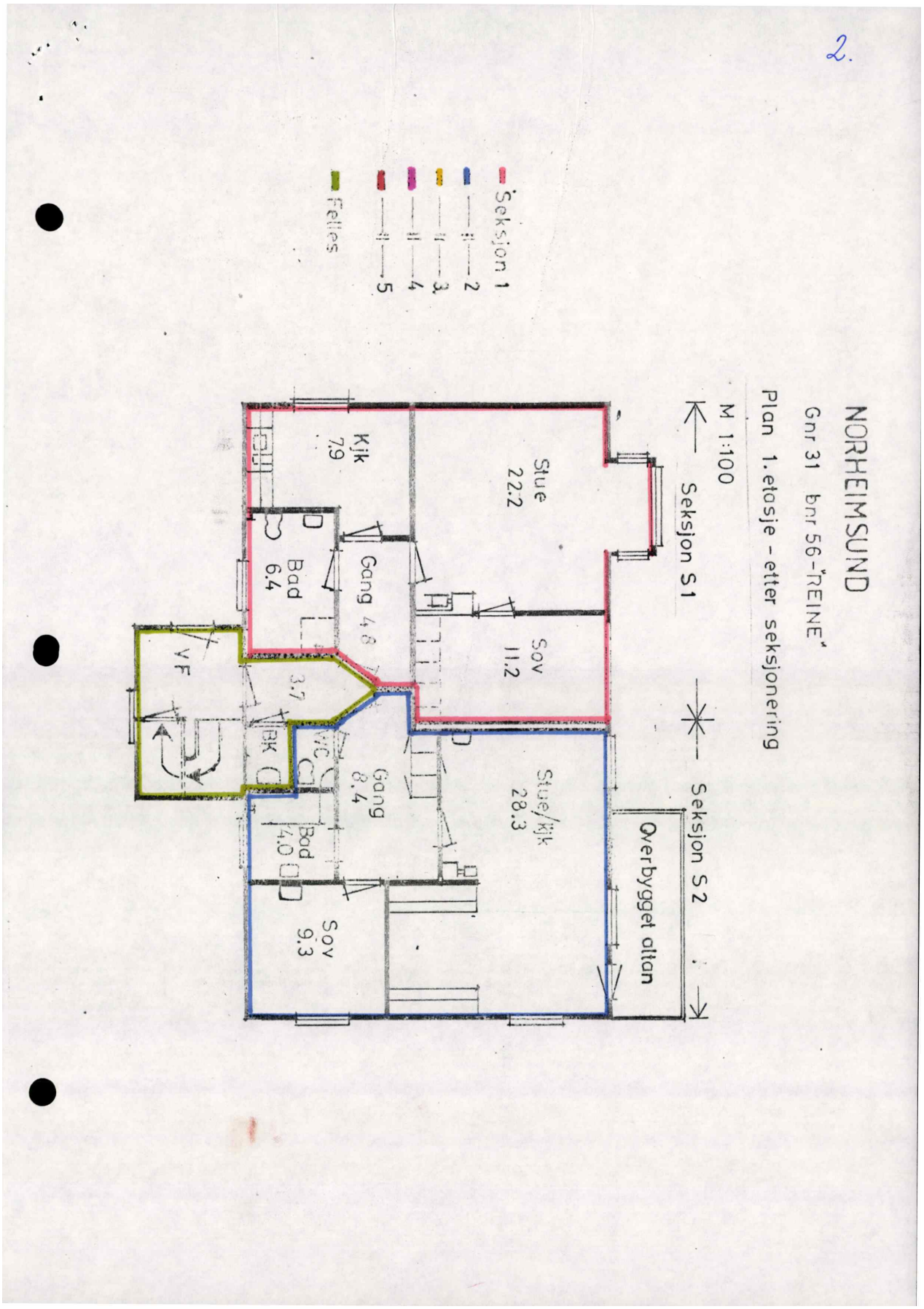
2.

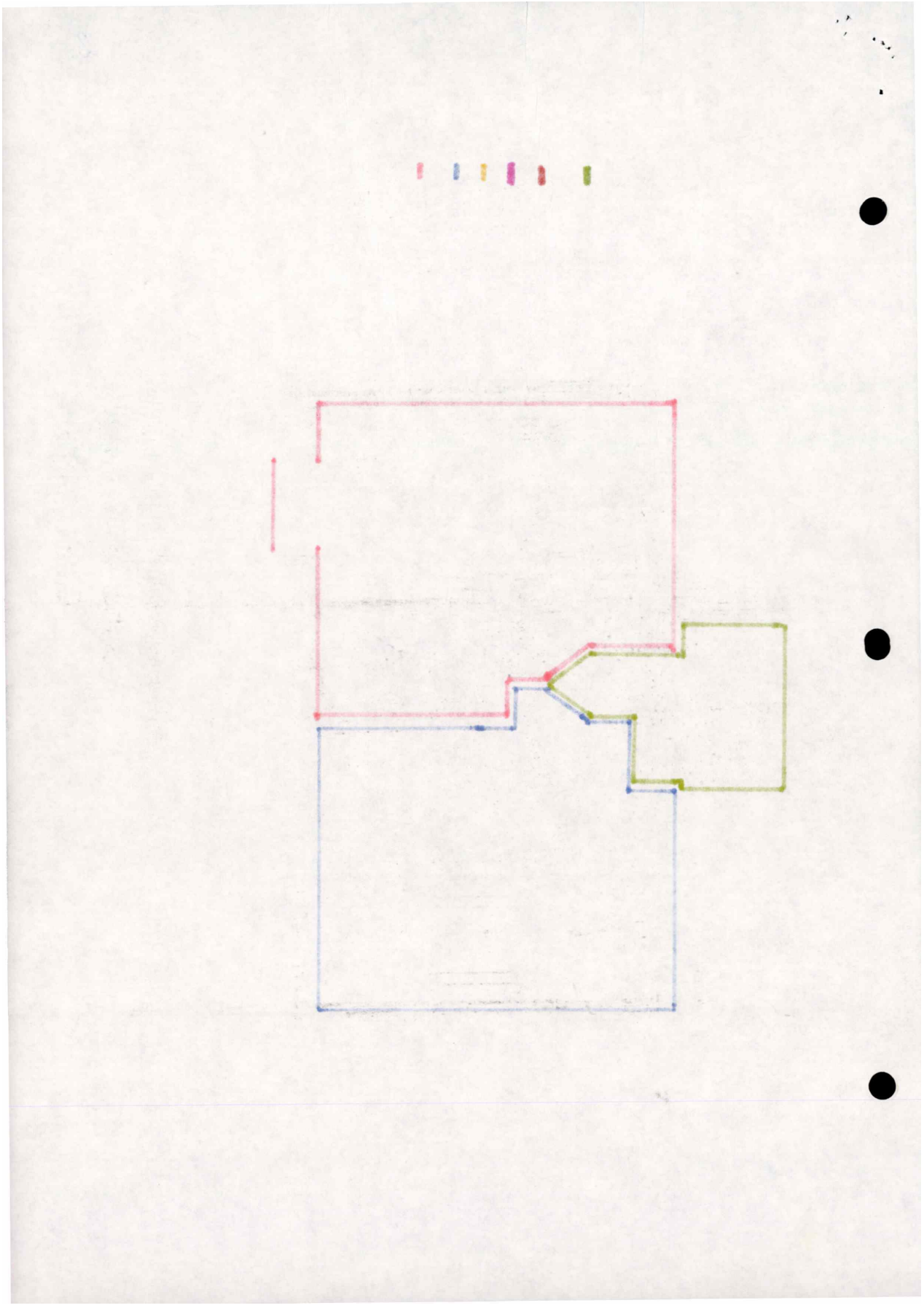
NORHEIMSUND

Gnr 31 bnr 56 "REINE"

Plan 1. etasje - etter seksjonering

M 1:100



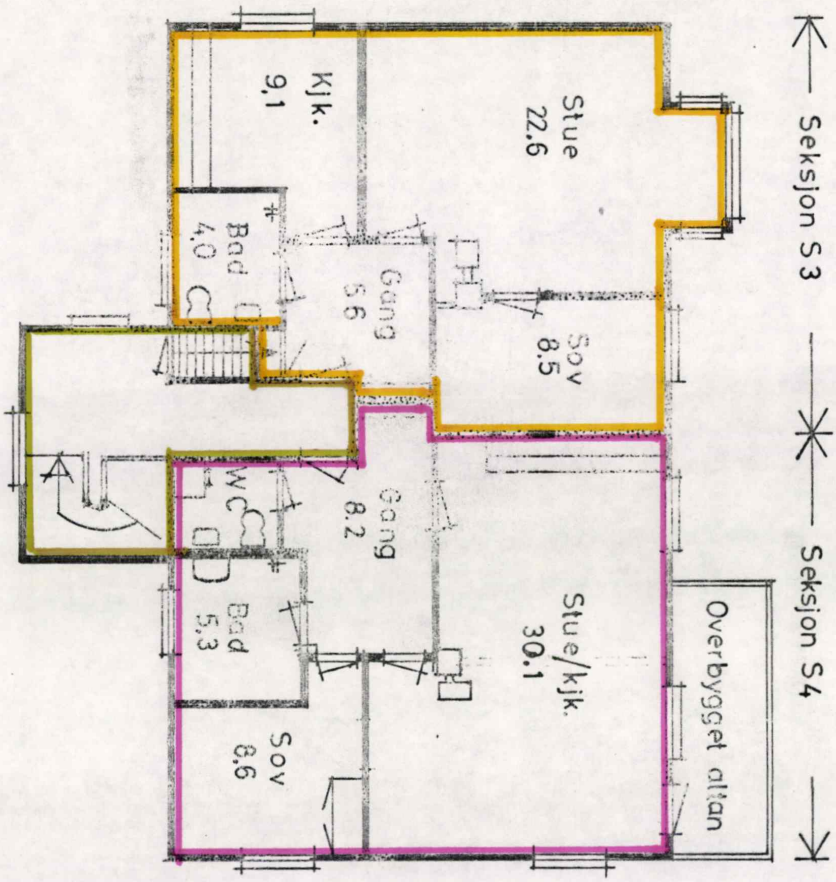


3.

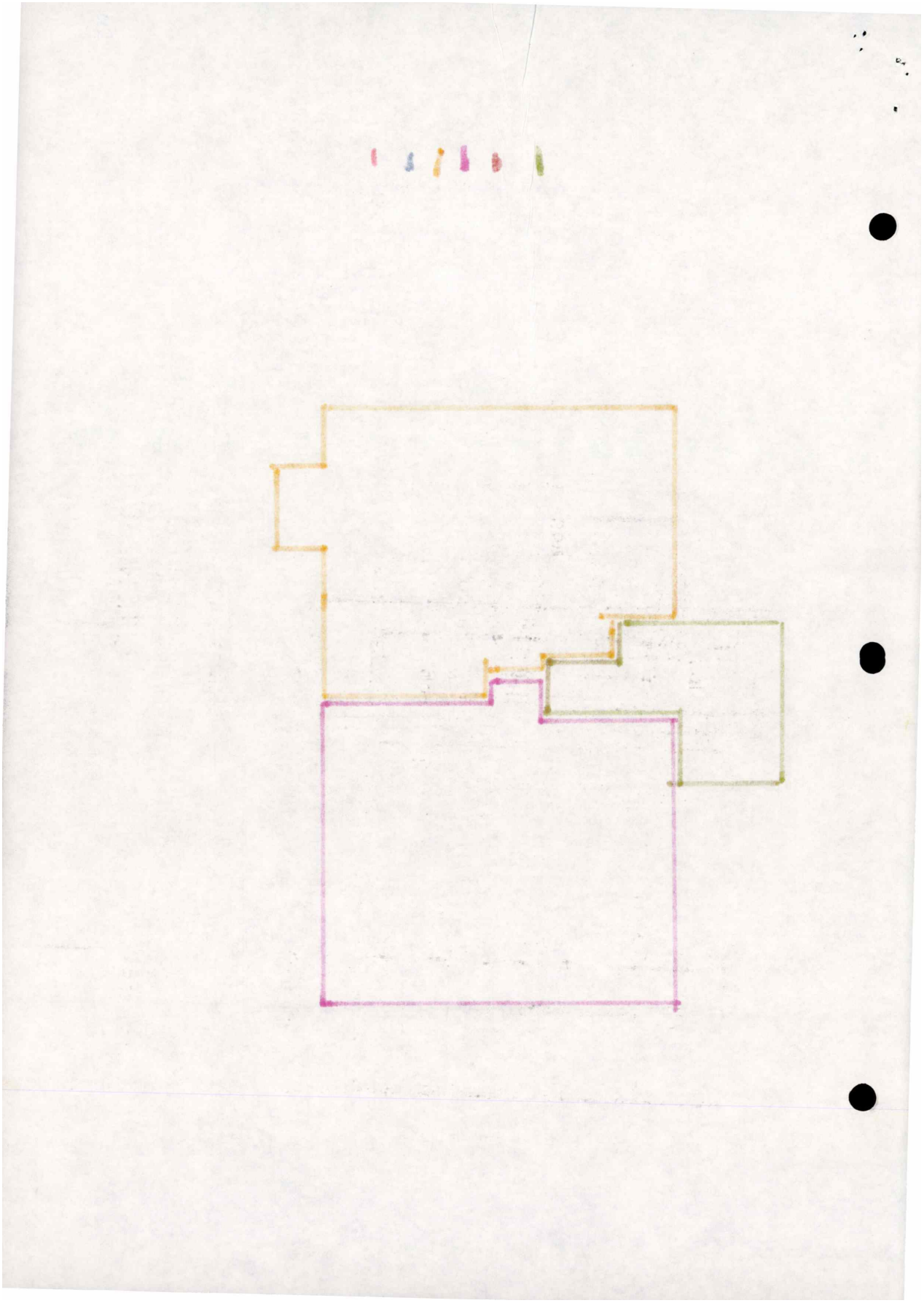
NORHEIMSUND

Gnr 31 bnr 56 - "REINE"

Plan 2 etasje - etter seksjonering M 1:100



Seksjon 1
2
3
4
5
Felles



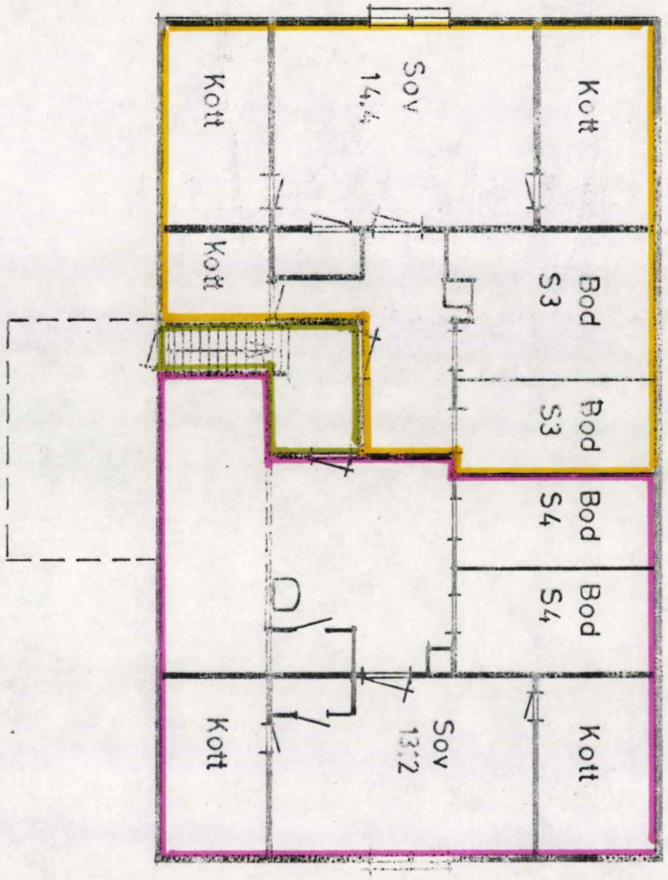
4.

NORHEIMSUND

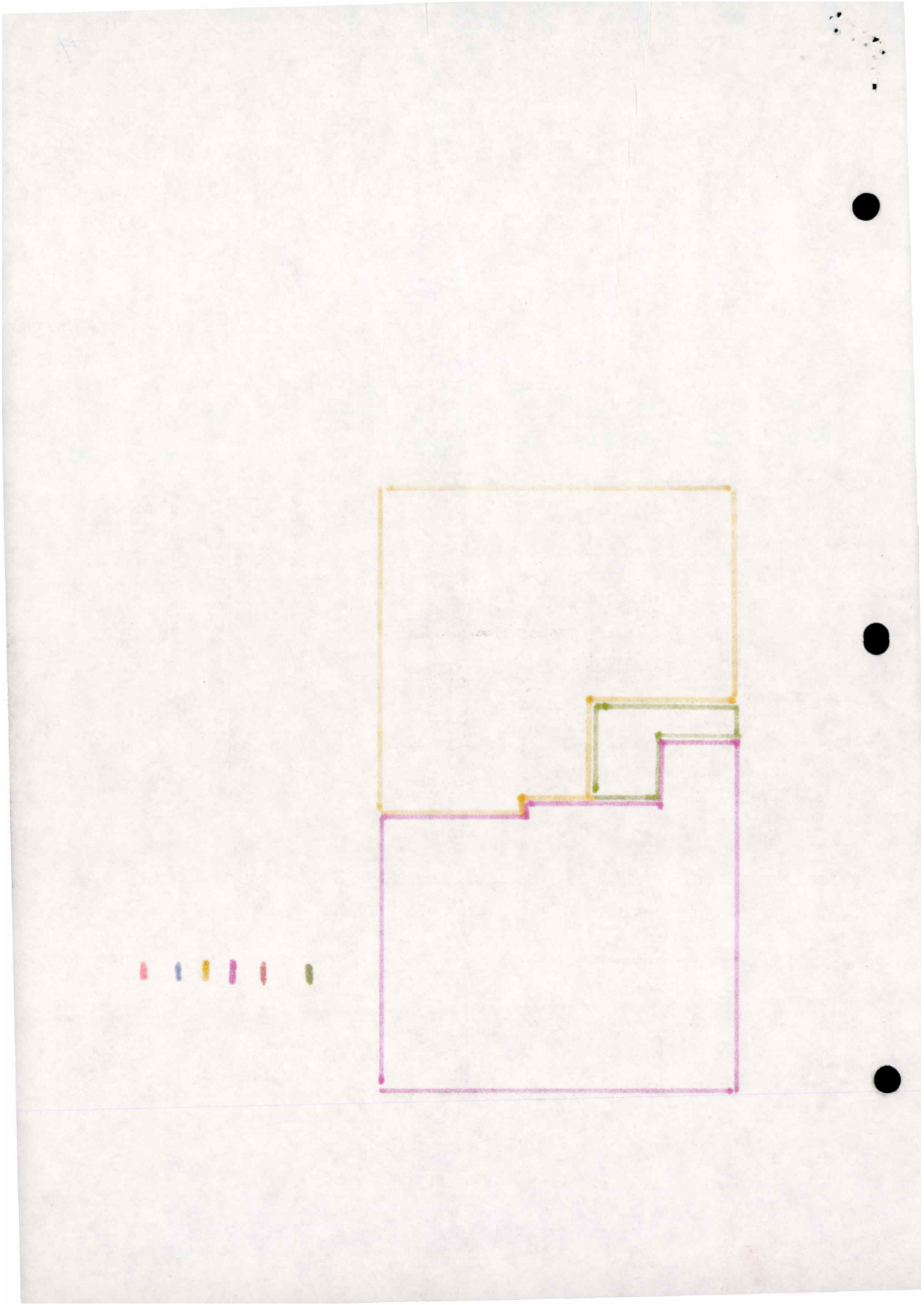
Gnr 31 bnr 56 - "REINE"

Plan loft - etter seksjonering

M 1:100



Seksjon 1
2
3
4
5
Felles



71

Kart
over
Raine

parsell nr. 1 av gnr. 31 bnr. 12
Areal 696 m²: Målt 1:500

N

Tomtegrense

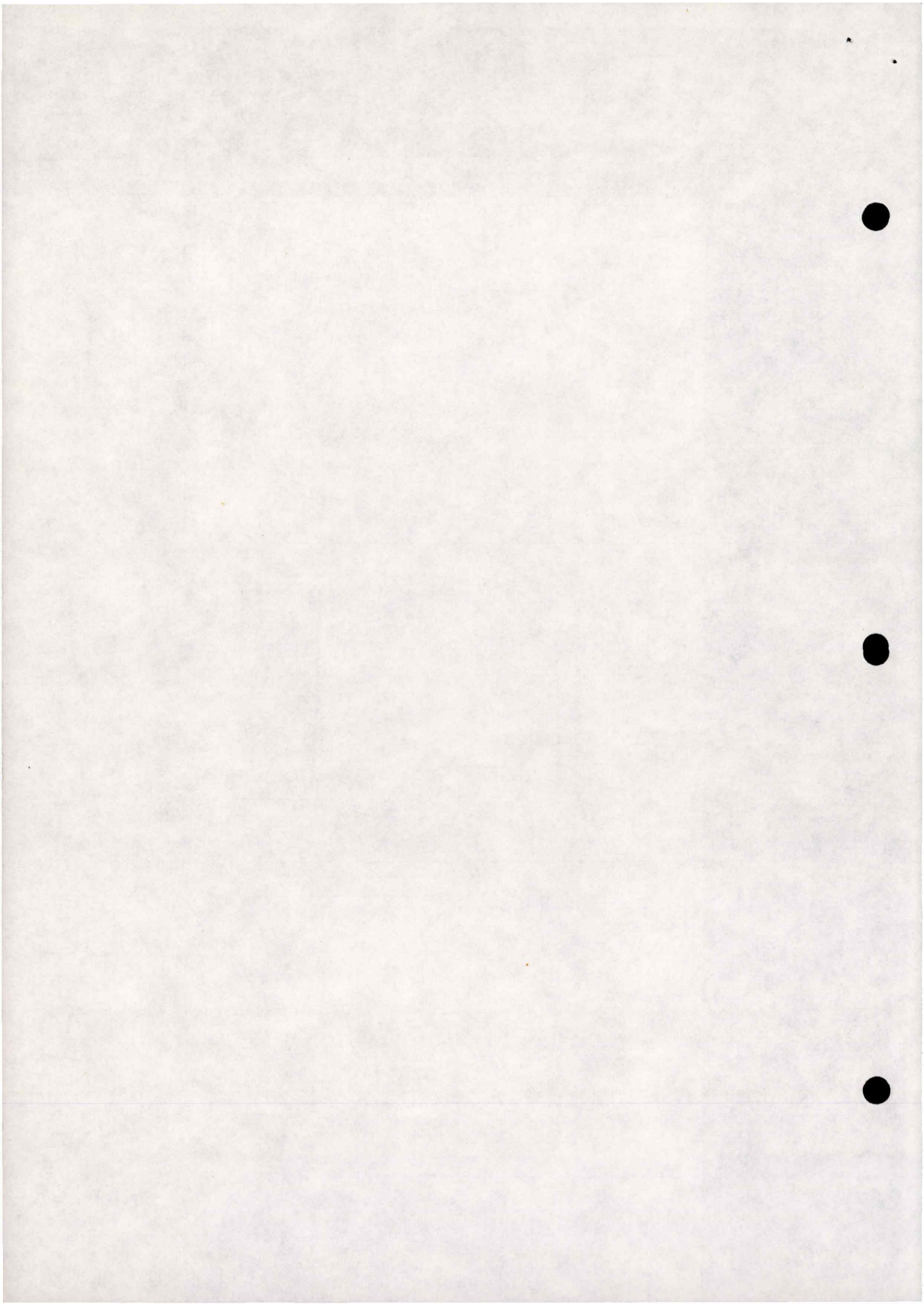
Tomtegrense

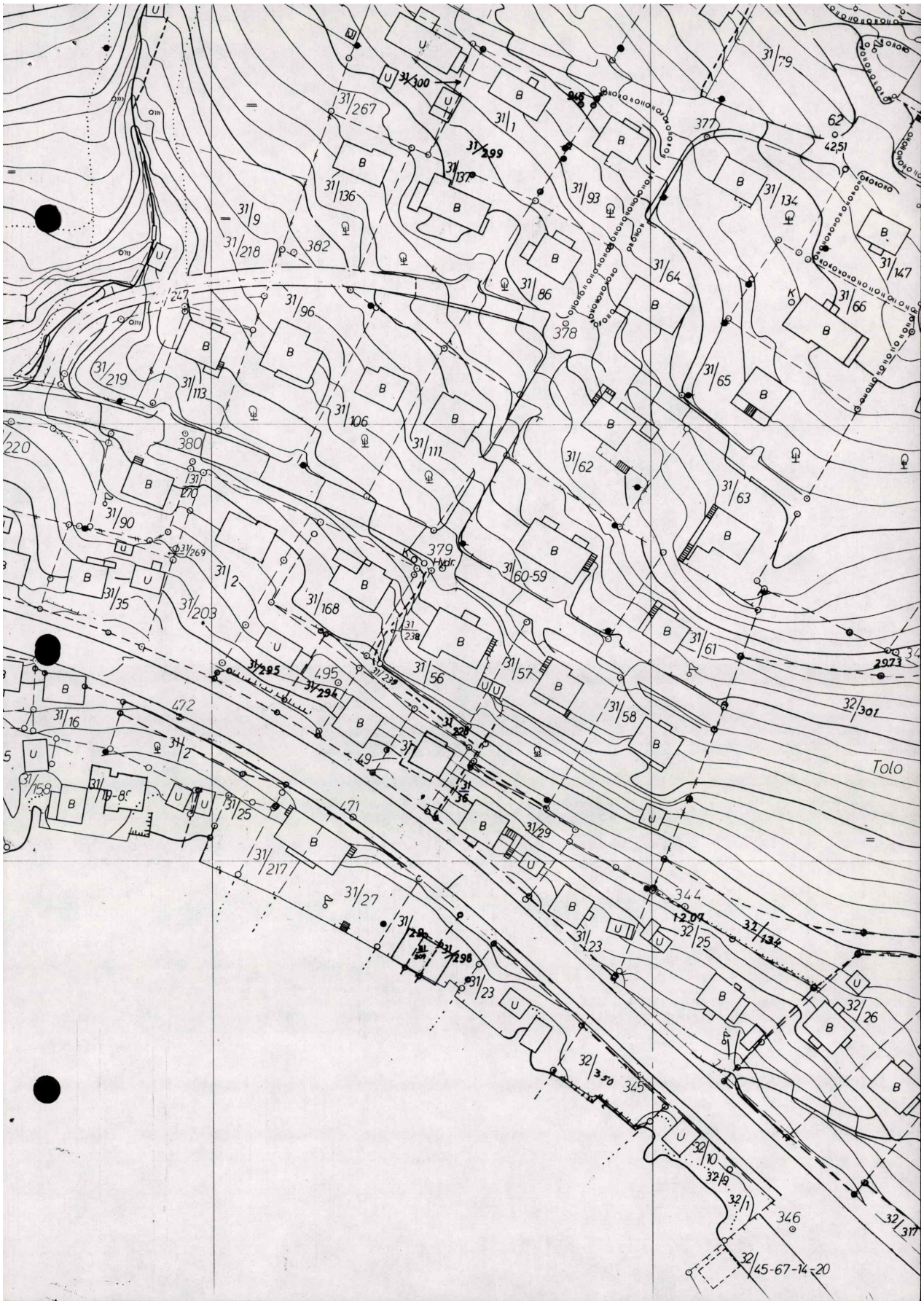
Veg

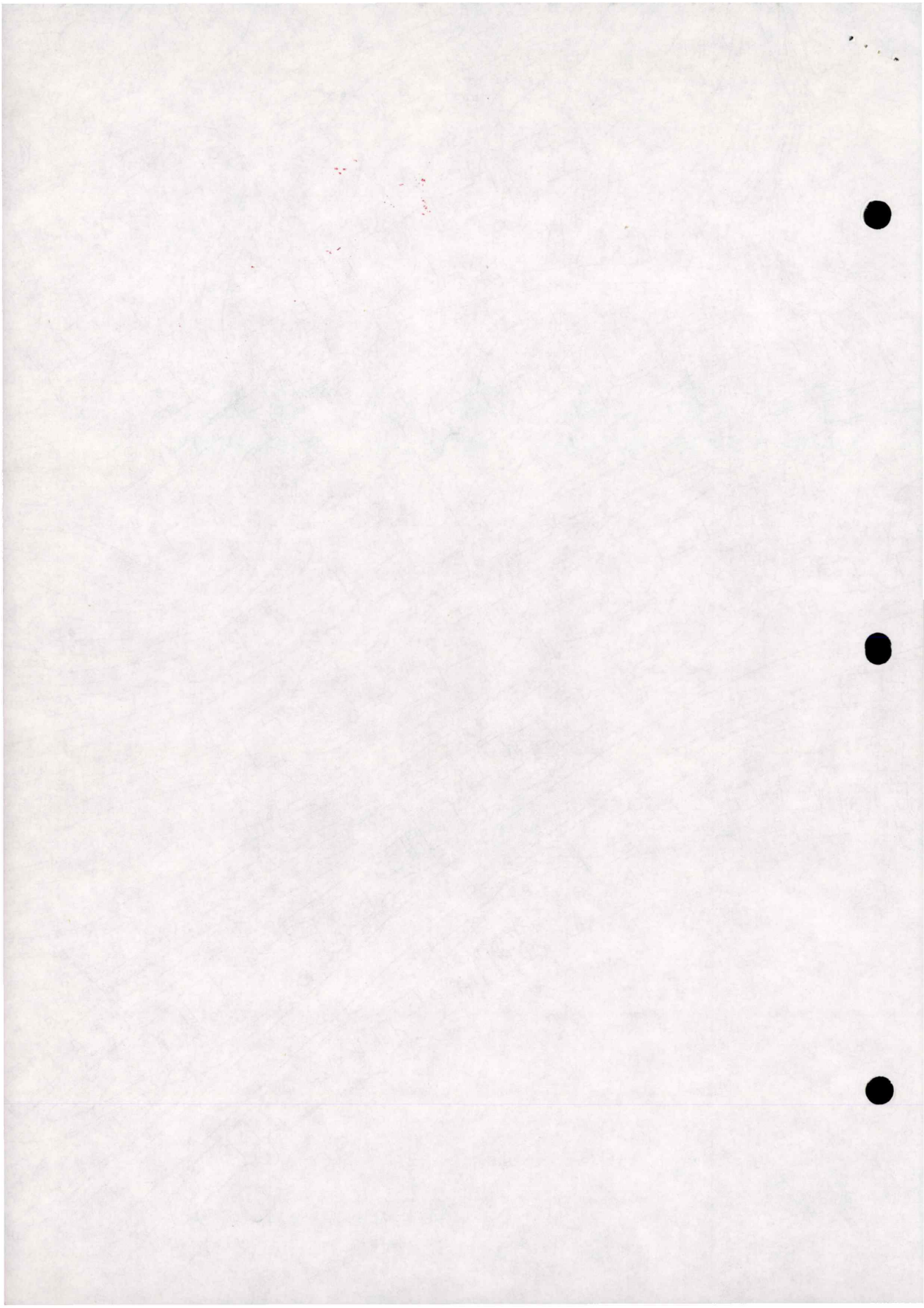
Veg

Veg

Tomtegrense




31/267
31/1
31/299
31/137
31/136
31/9
31/218
382
31/93
31/134
31/147
31/64
31/66
31/86
378
31/96
31/65
31/219
31/113
31/106
31/111
31/62
31/63
380
31/90
379
Hovr.
31/60-59
31/2
31/35
31/203
31/168
31/61
31/295
31/294
495
31/56
31/57
31/58
32/301
Tolo
31/16
31/25
471
31/217
31/27
31/29
344
32/25
31/134
31/23
32/26
32/350
345
32/10
32/9
32/1
346
32/317
32/45-67-14-20



Dagb. nr. 724 / 1951
Hardanger skrivardame

S e m j a.

Underskrevne eigar av gnr.31 bnr.57 Solstad i Kvam og underskrevne eigar av gnr.31 bnr.56 Reine i Kvam er vortne samnde om å føra opp uthus i byteslina millom desse eigedomane etter dei teikningar som vart godkjende av Norheimsund byggningsråd i møte den 28. januar 1948.- Etter desse teikningar kann båe få opp hønsehus i 1 høgd med grunnflate 3,5 . 3 meter.

Hønsehuset vert å føra opp i betong eller mur, med betong eller mur skillevegg. Taket av armert betong.

Eigaren av bnr.57- Lars Soldal- kan oppå sitt høsehus føra opp eit lysthus i 1 høgd med grunnflate 3.5 . 3 meter. Eigaren av bnr.56 -Johanna Nygård- kann ikkje føra opp hus oppå sitt hønsehus.

Vert eit av hønsehusa nedrivi, vert skilleveggen den attverande byggningen sin eigedom.

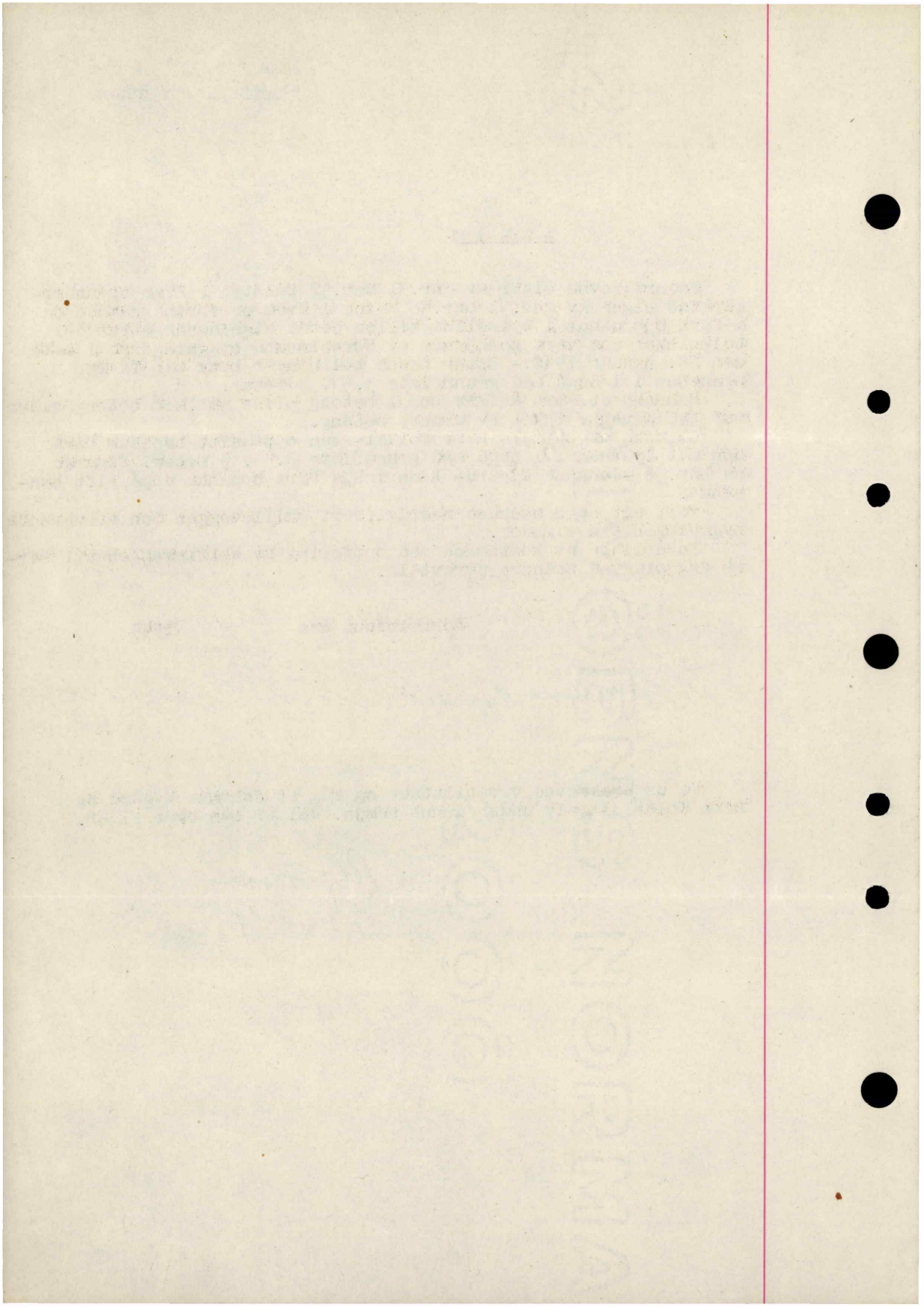
Fordelinga av kostnaden med oppføring av skilleveggen vil verta avgjord ved seinare seravtale.

Norheimsund den 30/7 1949

Johanne-Marie Nygaard L. Soldal

Me underskrevne var tilstade og såg at Johanna Nygård og Lars Soldal skreiv under denne semja. Dei er båe over 21 år.

Alf Fosse
O.r.sakf.



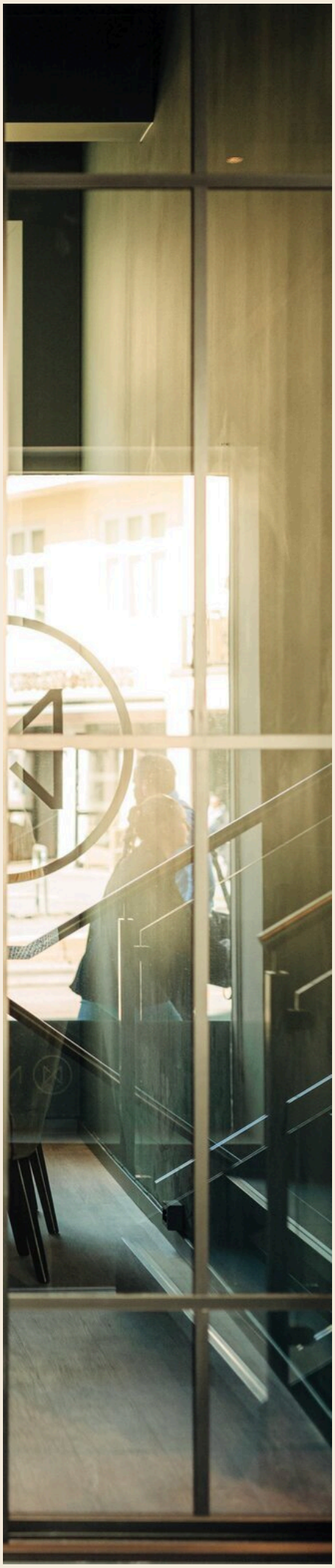
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

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

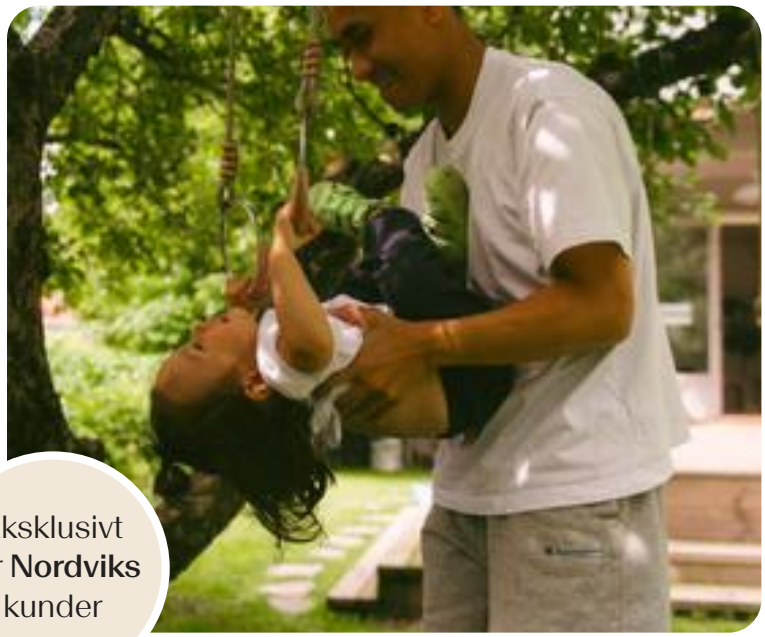


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0135/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Norheim 31 5600 NORHEIMSUND
Matrikkel: Gnr 31, bnr 56, snr 1 (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:

Sebastian Gjerde

Daglig leder / Eiendomsmegler
Hardanger Eigedomsmekling AS
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236