NORDVIK

Tololia 56

4 soverom | 179 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Tololia 56

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.10.2026









Nøkkelinformasjon

Tomannsbolig med utsikt over innseilingen og bygda | Veranda og hage | Frittstående garasje | Ildsted og varmepumpe

Prisantydning	**3 250 000,-**
Omkostninger	**82 340,-**
Totalpris	**3 332 340,-**
BRA-i	**179 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tololia 56! Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med sørvestvendt tomt og utsikt over innseilingen og bygda, hvor modernisering må påregnes.

Eiendommen ligger fint til i et skrånende terreng i det etablerte boligfeltet Tololia, med gangavstand til Tololia ballplass og kort vei til Norheimsund sentrum. I sentrum finner du et godt utvalg av butikker, spisesteder og badestrand ved fjorden. Hovedetasjen har en lys stue med vedovn, luft-til-luft varmepumpe og utgang til veranda, samt et romslig separat kjøkken.

Høydepunkter:
Fem rom brukt som soverom
Veranda på ca. 6 m² tilknyttet stuen
Frittstående garasje på ca. 23 m², felles med naboen
Eiet tomt i etablert og rolig boligfelt
Innholdsrik planløsning med stue, loftstue og to baderom

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

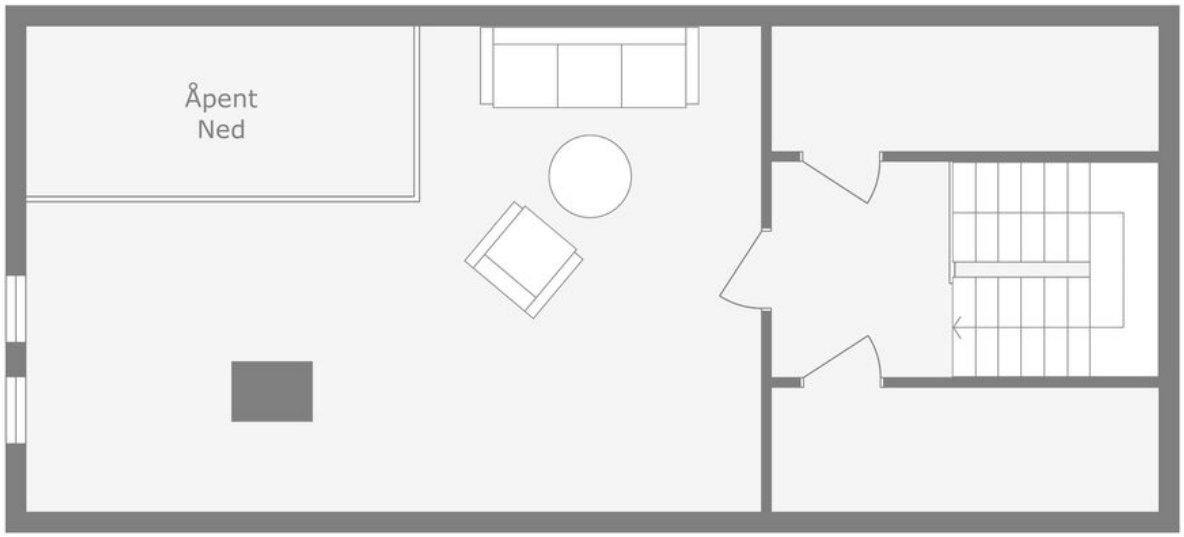


Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0147/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 32, bnr 278 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selger
Jorunn Mathilde Helland Borlaug

Kjøpesum og omkostninger
3 250 000,- (Prisantydning)

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

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

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 179 kvm
Totalt BRA: 179 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Halvpart av tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 78 kvm. Entré, hall m/trapp, soverom, rom innredet som soverom (ikke omsøkt), bad, gang, tre boder
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, bad, soverom, kjøkken, stue
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Trapperom, to boder, loftstue
Total BRA: 27 kvm.

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

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,43 meter i hall med trapp.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,40 meter i stue.
- Loftsetasje: Varierende, mønt himling med takhøyde på ca 2,47 meter i møne i loftstue.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak/takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under ALH.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Garasje, felles med naboen:
Det er ikke omsluttende yttervegger på alle sider av bygget, arealet tas derfor ikke med som måleverdig areal. Areal er oppmålt til 23 m².

Ikke målbare arealer:

Loftsetasje har 17 m² ikke måleverdig areal (ALH) på grunn av skråtak og lav takhøyde (gulvareal er 44 m², mens BRA-i er 27 m²). For garasjen er det oppmålt 23 m² som ikke er tatt med som måleverdig areal fordi bygget mangler omsluttende yttervegger på alle sider.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
Underetasje: entré, hall m/trapp, soverom, rom innredet som soverom (ikke omsøkt), bad, tre boder
1. etasje: stue, kjøkken, soverom, bad
Loftsetasje: loftstue, to boder

Øvrige arealer:
- Veranda på ca. 6 m²
- Garasje, felles med naboen, på 23 m² med uinnredet loftsrom

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over tre plan, beliggende i et etablert boligområde i Tololia i Norheimsund. Eiendommen byr på gode solforhold og utsikt. Boligen ble oppført i 1983 og har en innholdsrik planløsning med blant annet stue, kjøkken, to bad, tre soverom, innredet loftsrom og rom innredet som soverom i underetasjen. Boligen har i hovedsak standard fra byggeår med behov for oppgradering, supplert med enkelte nyere installasjoner som varmtvannsbereder fra 2022 og luft-til-luft varmepumpe.

Entré og hall:
Entréen leder inn til hall med trapp til hovedetasjen og videre adkomst til rommene i underetasjen. Hallen har en tilfeldig oppmålt takhøyde på ca. 2,43 meter.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen er innredet med toalett, vegghengt servant, badekar med dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022 er plassert i rommet. Gulvet har belegg med varmekabler, veggene har våtromstapet og himlingen har panel. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom underetasje:
Soverommene i underetasjen har gulvvarme med varmekabler.

Rom innredet som soverom:
Rommet er på godkjente bygningstegninger vist som disponibelt rom, og det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt.

Stue:
Stuen i 1. etasje har tilfeldig oppmålt takhøyde på ca. 2,40 meter og utgang til veranda. Rommet er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe og pipe med ildsted for oppvarming.

Veranda:
Verandaen på ca. 6 m² har utgang fra stuen og byr på utsikt og gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Rommet er utstyrt med stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin, samt kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje er innredet med toalett, dusjhjørne og vegghengt servant. Rommet har belegg på gulv med varmekabler, våtromstapet på veggene og takess i himling. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom 1. etasje:
Soverommet ligger i boligens 1. etasje med adkomst fra gangen.

Innredet loftsrom:
Loftsetasjen inneholder et innredet loftsrom med mønt himling og takhøyde på ca. 2,47 meter i møne.

Overflater:
Gulv: Belegg på bad i underetasje og bad i 1. etasje. Innvendige gulvoverflater har for øvrig en eldre standard.
Vegger: Våtromstapet på begge bad. Rom mot terreng har delvis synlig grunnmur og polystyren (isopor). Innvendige veggoverflater har for øvrig en eldre standard.
Himling: Panel i himling på bad i underetasje, takess i himling på bad i 1. etasje og mønt himling i loftsrom.

Lagring:
Boligen har lagringsplass fordelt over flere plan. Underetasjen inneholder tre boder, og loftsetasjen har to boder samt plassbygd oppbevaring. I tillegg medfølger en frittstående garasje, felles med naboen, på ca. 23 m² oppført i 1983 med uinnredet loftsrom.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Vannledninger er av kobber.
Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.
Ventilasjon: Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via ventiler i yttervegg og vinduer, samt kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022 er plassert på bad i underetasje.
Oppvarming: Oppvarmingen består av elektrisk oppvarming, varmekabler i entre, gang underetasje, på begge bad og i to soverom, luft-til-luft varmepumpe samt pipe med ildsted i stue.
Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med skrusikringer.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. «Byggemåte». Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Parkering i garasje, samt oppstillingsplass for flere biler på gruset tun på egen tomt. Det er lagt trekkerør for strøm fra boligen til garasjen, men elbillader er ikke montert.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2022:
- Skiftet varmtvannsbereder (ca. 200 liter)

2021:
- Tettet mellom ovn og pipe

2017:
- Lokale tiltak på deler av dreneringen
- Lagt jordingskabel i bakken

Ukjent årstall:
- Montert luft-til-luft-varmepumpe
- Satt opp lettvegg i underetasjen

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Fekk pålegg om å tette mellom ovn pipe. Det var 30.11.2021 Det vart utbetra med spesial sement /fugemasse for ildsted. Er blitt litt sprikke i kanten i ettertid , men er tett

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Drenert vann fra nedløpsrør i øvre høgre hjørneut fra huset og gravd renne som vart steinsett med jord over i2017. fekk vannet ut fra husveggen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hovden elektro lagt opp kontakt ute. Sett opp varmepumpe. Bytt ut lysrør med led lys i stuevinduet. Er litt usikker men trur det var Kvam Elektro. Men alt er utført av fag folk. Eg veit ikkje kvadamsvarerklæring er.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Sett opp ein lettvegg i disponible rommet i underetasjen

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Lagt ned ca. 12m jordingskabel i bakken utfor kjøkken trur det var i2017 Det vart påbudt for alle.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Våtromstapet er dårlig på bad oppe. Ikke hull. If tok ein fuktmåling i 2020. Var ingen fukt da.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk mellom ovn/ pipe. Utbetra. Ikkje noe annet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det vart målt opp og godkjent før innflytting i 1983. Har tegninger av huset men finn ikkje godkjenning brev Hiba hus (Hardanger bygg

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Byggemåte
Bygning:
Eiendommen er bebygget med en vertikaldelt tomannsbolig fra 1983. Boligen er fordelt over tre plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med bordkledning. Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påforede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur, og det er satt opp lettvegg i rom i underetasjen.

Tak:
Takkonstruksjon i trevirke med delvis innredet/innbygget loftskonstruksjon og kaldtloft. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det er takrenner og nedløp av plast.

Pipe/Ildsted:
Boligen har pipe med ildsted i stue.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass.

Dører:
Ytterdører i trevirke.

Trapper/adkomst:
Boligen har innvendig trapp.

Balkong/terrasse:
Boligen har veranda, og det er etablert rom under betongplattingen bak boligen. Terrasse- og balkongareal (TBA) er ca. 6 m².

Garasje:
Garasje med enkel standard fra 1983. Fundament av betong/murkonstruksjon, for øvrig oppført i trekonstruksjoner med utvendig bordkledning og torvtak. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er ikke montert port i front eller støpt betonggulv, og bygget er uisolert og uinnredet. Garasjen er oppført i tomtegrensen og er felles med naboen.

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

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Bad i underetasje: Våtrommet er vurdert til TG3 på bakgrunn av flere vesentlige avvik som samlet gir redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader, med særlig vekt på alder og tilstand på membran/tettesjikt og sluk, slitasje og alder på overflater og utstyr samt begrenset ventilasjon.

- Bad i 1. etasje: Våtrommet er vurdert til TG3 på bakgrunn av flere vesentlige avvik som samlet gir redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader, med særlig vekt på alder og tilstand på membran/tettesjikt og sluk, utilstrekkelige fallforhold, skader og alder på overflater og utstyr, begrenset ventilasjon samt eldre løsninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Taktekking: Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert, deler av taktekkingen er mosegrodd, og det er observert høy slitasje med påbegynte råteskader i vindskibord.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Fasaden har slitasje og stedvis råteskader, det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, manglende musebånd og registrert svertesopp.

- Vinduer og ytterdører: Isolerglassrutene er over 35 år gamle, noe som gir usikker fremtidig funksjon og økende risiko for punktering.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Konstruksjonen bærer preg av slitasje og værpåkjenning, mangelfull beslagsløsning i overgangen mot vegg/dør, samt ukjent alder på membran/tettesjikt der det er bygget rom under.

- Innvendige overflater: Overflatene har en del slitasje, skader og varierende/utidsmessig standard.

- Rom under terreng: Det er observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren, begrenset eller mangelfull ventilasjon, samt polystyren/isopor på vegger mot terreng som medfører brannrisiko.

- Innvendige vann- og avløpsrør: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for det eldre røropplegget er passert.

- Fuktsikring og drenering: Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, over halvparten av forventet levetid for drenering er passert, terrenget mangler tilfredsstillende fall ut fra boligen, og topplist på fuktsikring er mangelfull eller mangler.

- Grunnmur og fundamenter: Det er observert riss og sprekker i grunnmuren.

- Kjøkken - Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med slitasje og enkelte skader, samt mangler løsninger som forventes etter dagens standard.

- Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilatoren er av eldre dato med redusert funksjon/effekt.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Oppvaskmaskin og komfyr.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe med innerdel i stue, og ildsted i stue. Varmekabler på begge bad og i to soverom.

Det foreligger merknad fra tilsynsrapport om mindre riss/sprekk ved røykrør. Det har tidligere blitt tettet i eldre sprekk mellom ovn og pipe etter pålegg i 2021.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 7 118. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 835,-pr. 2026

Dette inkluderer vann, avløp og feiing.

Årsgebyrer for 2026:
- Vann: kr 4 360,-
- Avløp: kr 6 986,-
- Feiing/tilsyn: kr 489,-
- Eiendomsskatt: kr 3 508,-

Totalt: kr 15 343,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

I tillegg kommer renovasjon fra Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR), som faktureres separat.

Andre utgifter
Selger har ikke opplyst om faste kostnader knyttet til boligen.

Eiendomsskatt
Kr 3 508,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 701 782,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 807 129,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 461 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten har et skrånende terreng og er orientert mot sørvest med utsikt over innseilingen og bygda. Uteområdet er opparbeidet med gruset tun, forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning samt hage med plen.

Matrikkelbrev fra Kvam og målebrev er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger fint til i et skrånende terreng i det etablerte boligfeltet Tololia, med sentrumsnær beliggenhet til Norheimsund. Tomten er vendt mot sørvest og har utsikt over innseilingen og bygda. Nærområdet byr på et etablert bomiljø med Tololia ballplass en kort gåtur fra boligen samt frisbeegolf i rett ovenfor byggefeltet/i Tolomarka. Fra eiendommen er det enkel adkomst til Norheimsund sentrum, som er det største tettstedet i Kvam. I sentrum finner man et bredt utvalg av daglige servicetilbud, med flere dagligvarebutikker, spisesteder, treningssenter og en badestrand ved fjorden.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk med enkel tilgang til hverdagens gjøremål. Det er en kort kjøretur til Norheimsund skule og Kvam ungdomsskule, og det tilbys videregående opplæring på helt ny skole i Norheimsund. Det er også god barnehagedekning i området, med blant annet Sandven Fus barnehage og Norheimsund barnehage noen få minutters biltur unna. Dagligvarehandelen gjøres smidig i sentrum, hvor både Rema 1000 og Coop Prix er etablert med ladepunkter for elbil.

Kvam og Hardanger byr på rike muligheter for naturopplevelser og friluftsliv året rundt. En kort kjøretur unna ligger Sjusete med preparerte langrennsløyper og lysløype, samt populære utfartsmål som Steinsdalsfossen og turstiene rundt Movatnet. På Kvamskogen, omtrent tjue minutters kjøring fra boligen, venter et omfattende nettverk av turløyper og langrennstraséer samt flere alpinanlegg. I Øystese finner du i tillegg Hardangerbadet for bading og velvære, kun en kort kjøretur unna. Offentlig transport er tilgjengelig med buss fra Tolo vegstasjon, og bilturen inn til Bergen sentrum tar omtrent en time og femten minutter.

Offentlig kommunikasjon
Tolo vegstasjon: 14 min. gange (busslinje 749, 925)

Skoler og barnehager
Barnehager:
Sandven Fus barnehage: 24 min. gange
Norheimsund barnehage: 26 min. gange

Skoler:
Norheimsund skule (1.–7. trinn): 22 min. gange
Kvam ungdomsskule (8.–10. trinn): 7 min. kjøring
Kvam vgs. avd Norheimsund (videregående): 8 min. kjøring

Idrett og fritid:
Tolomarka ballplass: 10 min. gange
Hardanger Treningssenter: 20 min. gange
Holmsund friområde - ballplass: 25 min. gange
Hardangerbadet: 7 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.09.1983. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Diverse utvendig opprydding.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger vedtak og tegninger vedrørende oppføring av garasjen fra 1983, det fremstår noe usikkert om midlertidig brukstillatelse gjelder for bolig inkludert garasje eller bare boligen. Garasjen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte byggetegninger for boligen, godkjent av Kvam bygningsråd 24.05.1982 (revidert 05.04.1983). Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk:
- I underetasjen er et rom innredet og benyttes som soverom, mens det på godkjente tegninger er benevnt som disponibelt rom/sport. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen er omsøkt eller godkjent.
- Det er etablert en uinnredet bod/bakkjeller under betongplattingen i bakkant av boligen som ikke fremgår av de godkjente tegningene. Tiltaket er ikke byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål i Tolomarka, stadfesta 25.05.1978.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planer for eiendommen. Kopi av gjeldende planer med plankart etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4622/32/278:

17.02.1983 - Dokumentnr: 678 - Rettigheter iflg. skjøte Meglers forklaring: Skjøtet inneholder vilkår om at Kvam herad har attkjøpsrett (gjenkjøpsrett) dersom oppføring av bolighus ikke er påbegynt innen 2 år eller fullført innen 4 år etter at tomten ble stilt til rådighet for eieren. Videre foreligger det vederlagsfri rett til å føre ledninger for vann og kloakk, samt ledninger, kabler og stolper for veilys, telefon og elektrisk kraft over tomten, for både nyanlegg og vedlikehold i privat og offentlig eie. Graving skal avtales med grunneier slik at det volder minst mulig ulempe, og grunnen skal settes i stand igjen etterpå. Gjerdehold er hovedbruket uvedkommende.

15.09.1982 - Dokumentnr: 3012 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
Knr: 4622 Gnr: 32 Bnr: 36

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Boligen selges slik den fremstår på visningstidspunkt, ytterligere tømming, rydding og rengjøring vil ikke forekomme.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 137 400,- 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 27. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

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

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

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

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

Tololia 56

Skoler

Norheimsund skule (1-7 kl.)	**22 min**
287 elever, 16 klasser	1.7 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.)	**7 min**
263 elever, 18 klasser	4.6 km
Kvam vgs. avd Øystese	**6 min**
252 elever, 13 klasser	3.8 km
Kvam vgs. avd Norheimsund	**8 min**
200 elever, 16 klasser	4.8 km

Sport

Tolomarka ballplass	**10 min**
Holmsund friområde - ballplass	**25 min**
Hardanger Treningssenter	**20 min**
Hardangerbadet	**7 min**

Offentlig transport

Tolo vegstasjon	**14 min**
Linje 749, 925	1 km
Bergen Flesland	**1 t 20 min**

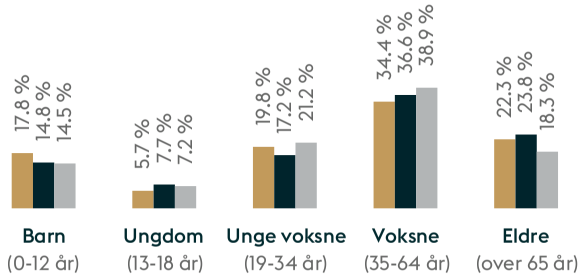
Barnehager

Sandven Fus barnehage (1-5 år)	**24 min**
82 barn	1.9 km
Norheimsund barnehage (1-5 år)	**26 min**
81 barn	2 km
Sjydnahaugen barnehage (1-5 år...	**7 min**
67 barn	4.2 km

Dagligvare

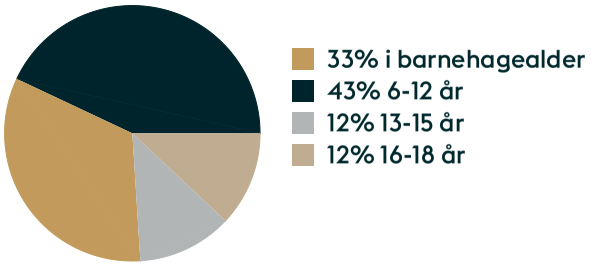
Rema 1000 Norheimsund	**17 min**
Coop Prix Norheimsund	**19 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skålheim-stua..	248	102
Kommune: Kvam	8 497	4 271
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



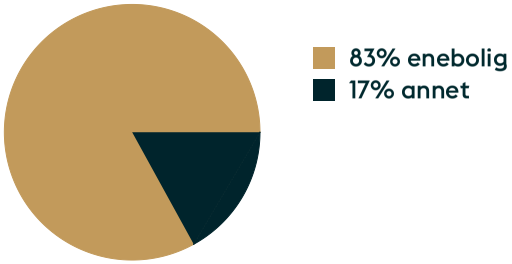
Ladepunkt for el-bil

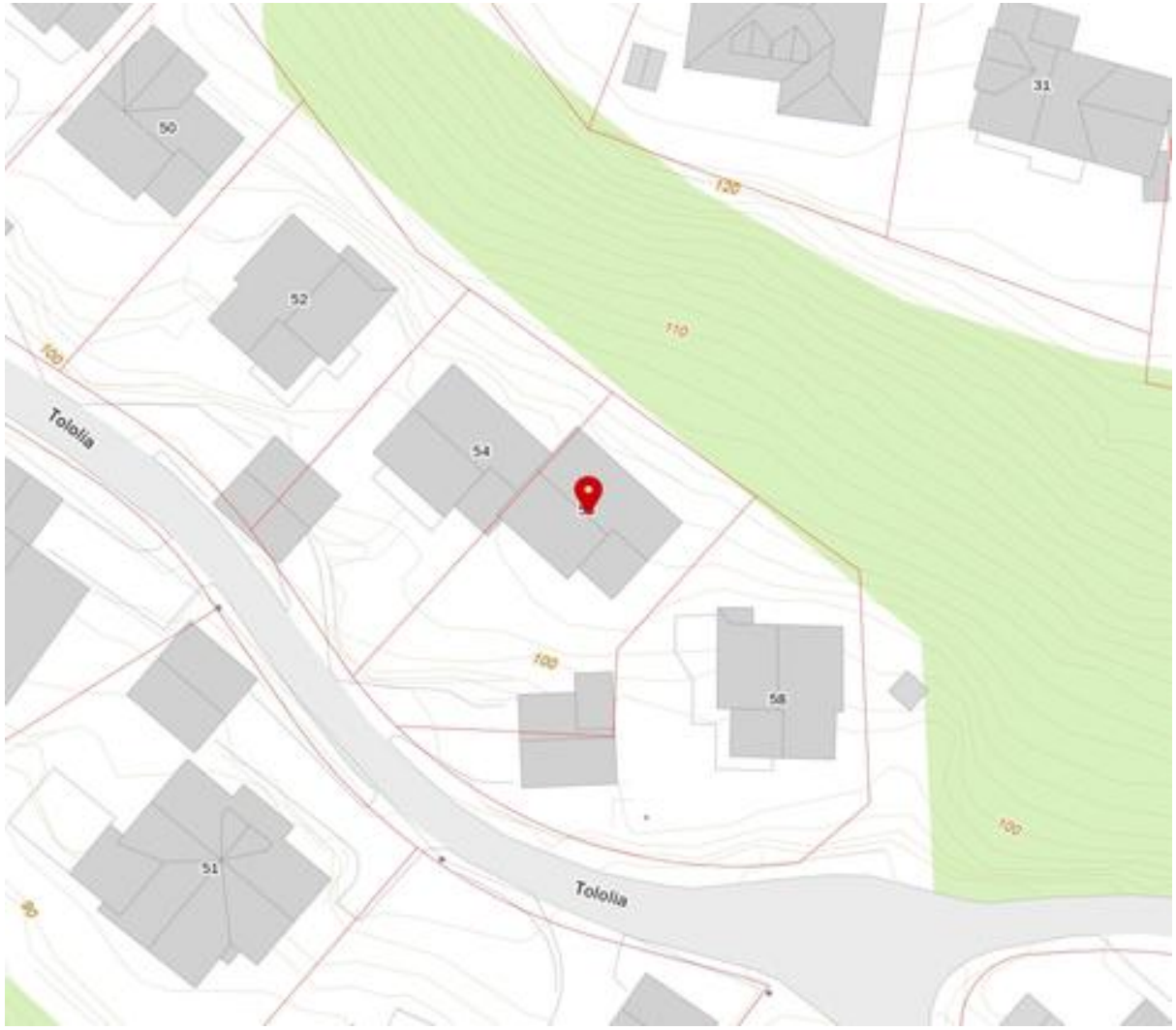
Rema 1000 Norheimsund	17 min
Coop Prix Norheimsund	19 min

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig
Tololia 56 , 5600 NORHEIMSUND
KVAM kommune
gnr. 32, bnr. 278

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22210-1482 **Eiendomsverdi ref nr:** OC1942

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

HARDINGTAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

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

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

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

Me leverar:
- Tilstandsrapportar, verditakstar og verdivurderingar
- Tomtetakstar og byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving samt uavhengig kontroll
- Bistand ved overtakingar, reklamasjonar og skadesaker

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



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard

andreas@hardingtakst.no

970 45 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger pent til i det etablerte boligfeltet Tolomarka, med sentrumsnær beliggenhet til Norheimsund. Vendt mot sør-vest med utsikt over innseilingen og bygda.

Norheimsund er det største tettstedet i Kvam, og her finner man et bredt utvalg av blant annet dagligvarebutikker, restauranter, badestrand, idrettsanlegg, treningssenter, barnehage og skole.

Det er også kort kjøreavstand til Sjusete, som har preparerte langrennsløyper. I tillegg ligger Kvamskogen ca. tjue minutter unna, med flere fine turstier, langrennsløyper og alpinanlegg. Det er omtrent en time og femten minutter med bil til Bergen sentrum, som er nærmeste større by.

TOMT:
Tomten har et skrånende terreng. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en vertikaldelt tomannsbolig fra 1983. Det er også oppført en garasje på eiendommen.

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

BAD I UNDERETASJE:
Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, opplegg for vaskemaskin, badekar med dusjgarnityr og vegghengt servant. Varmtvannsbereder er plassert i rommet.

BAD I 1. ETASJE:
Belegg på gulv, våtromstapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og vegghengt servant.

KJØKKEN I 1. ETASJE:
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

OPPVARMING:
Oppvarmingen i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler på begge bad og i to soverom, luft-til-luft varmepumpe med innerdel i stuen, og pipe med ildsted i stuen. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med skrusikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vinduer, samt kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Satt opp lettvegg i rom i underetasjen.
- Lokale tiltak på deler av dreneringen i 2017.
- Tettet mellom ovn og pipe etter pålegg i 2021.
- Det er skiftet varmtvannsbereder i 2022.
- Jordingskabel i bakken ca. 2017, egeninnsats.
- Nytt sikringsskap, trolig av Kvam Elektro.
- Utvendig stikkontakt lagt opp av Hovden Elektro.
- Byttet lysrør til LED-lys i stuevinduet.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe, ukjent årstall.

Årstall og opplysningene er i hovedsak innhentet fra eier/oppdragsgiver, og evt. tidligere prospekt/takst. Årstall kan være omtrentlige, og listen er ikke nødvendigvis uttømmende.

HØYDEPUNKTER:
- Sentrumsnær beliggenhet i Norheimsund
- Etablert, barnevennlig og rolig boligområde
- Gode solforhold, vendt mot sør-vest
- Utsikt over innseilingen og bygda
- Kort vei til sentrum og dagligvarebutikk
- Kort vei til barnehage, skole og idrettsanlegg
- Turstier i nærområdet
- Kort kjøreavstand til Sjusete og Kvamskogen
- Ca. 1 t. 15 min. med bil til Bergen sentrum
- Eiet tomt på 462 m²
- Opparbeidet tomt med hage, plen og beplantning
- Terrasse- og balkongareal (TBA): ca. 6 m²
- Garasje og gode parkeringsforhold
- BRA-i: 179 m² og AHL: 17 m²
- Boligen går over tre plan
- 3 soverom, 2 bad, stue og loftstue
- Eldre og utidsmessig innvendig standard
- Gulvvarme, varmepumpe og ildsted
- Oppgraderingsbehov må påregnes

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På fremlagte tegninger vises innredet rom / soverom i underetasje som et disponibelt rom. Uinnredet bod/ bakkjeller i bakkant av boligen vises heller ikke på byggemeldte tegninger. Slike bruksendringer er normalt søknadspliktige tiltak, og bruksendringen er ikke byggemeldt/omsøkt. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere for å kartlegge hva som må til for å få det godkjent etter dagens bruk. Se også vurderingene om rømningsveier, dagslysflater og takhøyde.

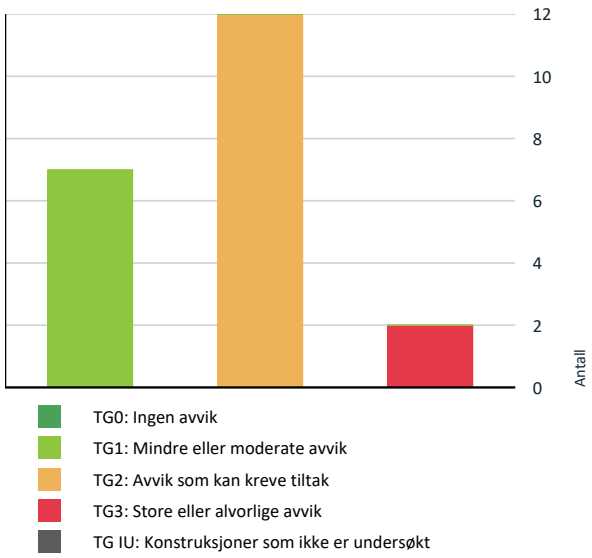
For mer informasjon om dette, kan du besøke nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet på følgende lenke: https://dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/bruksendring/

Ferdigattest foreligger ikke. Kun midlertidig bruksløyve av 08.09.1983 er fremlagt.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

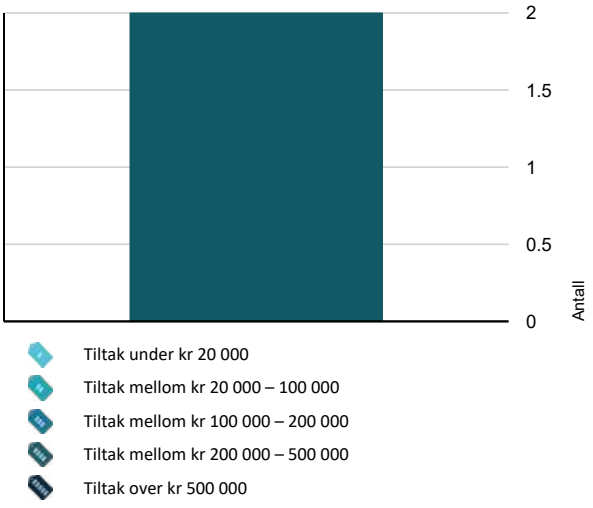
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vann og avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt fra ca 10 år.

Inspisert/vurdert fra drone:
Vurderingen er basert på en visuell droneinspeksjon av taket, supplert med observasjoner på bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av aldersvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging/utskifting bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

• Mosegrodd:
Deler av taktekkingen er mosegrodd. Begroing holder på fukt og kan over tid redusere levetiden på tekkingen og gi grobunn for skader. Det anbefales å fjerne mose med børste eller mosefjerner, samt jevnlig vedlikehold.

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



Oversiktsbilde fra drone som viser taktekkingen.



Oversiktsbilde fra drone som viser taktekkingen.



Bilde viser vindskibord med råteskader.



Bilde viser vindskibord med råteskader.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Snøfangere: (HMS)
Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.


Bilde viser skorstein over tak med slitasje.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i trevirke, delvis innredet/innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

Kommentar:
Vurderingen av bygningsdelen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og det presiseres at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og kun delvis tilgjengelig for undersøkelse, noe som innebærer at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Slitasje med råteskader:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

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

• Manglende musebånd:
Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Foreslått tiltak er montering av musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.

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


Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold på befaringstidspunktet. Behov for justering og normalt vedlikehold vurderes normalt ikke som et vesentlige avvik.

Vurdering av avvik:

• Usikker fremtidig funksjon – isolerglass over 35 år:
Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økende risiko for punktering med redusert isolerende effekt over tid. Utskifting av berørte ruter må påregnes ved punktering.



Bilde viser eksempel på vindu med ok tilstand på befaringsdagen.



Bilde viser eksempel på vindu med ok tilstand på befaringsdagen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda. Det er også etablert rom under betongplattingen bak boligen.

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

Kommentar:
Undersøkelsene er basert på visuell undersøkelse, samt stikkprøver. For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

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

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverkshøyden oppfyller ikke dagens krav (100 cm).

Vurdering av avvik:

• Slitasje med behov for vedlikehold/utskiftinger:
Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og enkelte utskiftinger. Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og skader over tid. Tiltak bør utføres for å opprettholde levetiden.

• Mangelfull beslagsløsning mot vegg/dør:
Det mangler en beslagsløsning, eller den eksisterende løsningen er mangelfull, i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.

• Ukjent alder – membran/tettesjikt:
Det er ukjent alder på membran/tettesjikt (der det er bygget rom under). Da alderen ikke kan fastslås, er tilstandsgrad satt ut fra usikker fremtidig funksjon. Forholdet medfører usikkerhet og økt risiko for lekkasje med påfølgende skader og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Det bør forsøkes å avklare alder, og utskifting må påregnes.

Tilstandsrapport



Bilde viser manglende beslag i overgangen mellom bordkledning og terrassebord.



Bilde viser ufagmessig utførelse i bakkjeller. Det er benyttet trakt og hageslange for bortledning/drenering av vann fra rørgjennomføring i betongdekket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomteforhold:
Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller omtalt i denne rapporten. Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det være rekkverk ved murer og trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom det mangler.

Ras-, flom- og skredfare (naturfare):
Eiendommen er ikke vurdert med hensyn til naturfare (flom, skred, ras, kvikkleire, stormflo o.l.), Kjøper bør selv undersøke aktsomhets- og faresoner, f.eks. via NVEs karttjenester (nve.no / varsom.no), kommunens arealplan og ROS-analyser samt Miljødirektoratets / NGUs kartløsninger. Ligger eiendommen innenfor en slik sone, bør forholdet undersøkes nærmere.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

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

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det kan også være skader, fuktmerker o.l. på overflater som er omtalt under andre bygningsdeler, som for eksempel rom mot terreng, takkonstruksjon o.l.

Vurdering av avvik:

• Slitasje / utidsmessig standard:
Overflatene har en del slitasje, skader og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille (gulv mellom etasjer) omfattes ikke av forskriften og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Dersom det over tid oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige undersøkelser gjennomføres og eventuelle utbedringer vurderes.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue.

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted med tilhørende deler er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.

Merknad:
Det er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik som gjelder mindre riss/sprekk ved røykrør. Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.



Bilde viser ildsted i stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

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

Hulltaking:
Det er ikke foretatt hulltaking (åpninger i konstruksjonen) siden konstruksjonen har en oppbygging med synlig grunnmur, og/eller det er påvist avvik som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

• Begrenset/mangellfull ventilasjon:
Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventilering/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

• Polystyren/isopor – brannrisiko:
Det er registrert polystyren (isopor) på vegger mot terreng, som medfører en risiko ved brann. Forholdet bør utbedres ved å pusse overflaten eller dekke den til med ubrennbart materiale.



Bilder viser eksempel på saltutslag og fuktvandring på innside av grunnmuren.



Bilde fra bod/bakkjeller. Det er et fuktig miljø i rommet. Det er ikke etablert gulv og fuktsikring mot grunnen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Noe knirk, estetiske forhold og normal bruksslitasje som f.eks bruksmerker, sår og mindre skader vurderes ikke som et avvik.

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

Følgende forhold ble avdekket:
- Det er for stor avstand mellom trinn på innvendig trapp (over 10 cm).
- Rekkverk i loftsetasje er for lavt (under 90 cm).



Bilde viser måling mellom trinn i trapp.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke gjort egne observasjoner eller funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringsdagen, og eier/oppdragsgiver har heller ikke opplyst om slike forhold.

Kommentar:
Vurderingen er basert på opplysninger, samt eventuelle synlige forhold på befaringstidspunktet. Skjulte forekomster kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Radon:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring, og boligens radonnivå er derfor ukjent. Radon kan ikke vurderes visuelt og må avklares ved måling. Det anbefales langtidsmåling med sporfilm over minst to måneder i perioden medio oktober–medio april, med måling i minst ett oppholdsrom per etasje. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler tiltak dersom årsmiddelverdien overstiger 100 Bq/m³, og nivået bør være så lavt som praktisk mulig og under 200 Bq/m³. For utleieboliger gjelder dette som krav etter strålevernforskriften. Krav om radonsperre og tilrettelegging for trykkreduserende tiltak kom med TEK10/TEK17 og kan derfor normalt ikke forventes i eldre boliger. Dersom det måles forhøyede verdier, kan aktuelle tiltak være forbedret ventilasjon, tetting mot grunnen eller radonbrønn, avhengig av årsak, grunnforhold og konstruksjon. Effekten av eventuelle tiltak bør kontrolleres med ny måling.

PCB og andre miljøgifter i eldre materialer:
I bygninger fra perioden ca. 1950–1980 kan det forekomme miljøgifter som PCB (blant annet i isolerglasslim i vinduer fra ca. 1965–1975, fugemasser og maling), bly (eldre maling og rør) og andre helse -/miljøskadelige stoffer. Slike materialer er normalt ufarlige så lenge de er intakte og ikke bearbeides, men ved riving/utskifting skal de håndteres og leveres som farlig avfall etter gjeldende regelverk. Ved usikkerhet bør det gjennomføres miljøkartlegging før arbeid igangsettes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, opplegg for vaskemaskin, badekar m/dusjgarnityr, og vegghengt servant.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk, vedlikehold og fuktbelastning påvirker levetiden, og risikoen for lekkasjer og skader øker med alderen.

Vurdering av avvik:

• Samlet vurdering av rommet: (TG3)
Våtrommet er vurdert til TG3 på bakgrunn av flere vesentlige avvik som samlet gir redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader. Det er særlig lagt vekt på alder og tilstand på membran/tettesjikt og sluk, slitasje og alder på overflater og utstyr og begrenset ventilasjon. Det foreligger også lite eller manglende dokumentasjon på utførelsen.

Samlet sett er avvikene av et slikt omfang at våtrommets funksjon og fuktsikkerhet ikke kan forventes ivaretatt ved normal bruk. Det kan også avdekkes ytterligere avvik når konstruksjonene åpnes i forbindelse med oppgradering.

Ny eier må derfor påregne omfattende oppgradering av rommet, med betydelige kostnader dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde som viser rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og vegghengt servant.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk, vedlikehold og fuktbelastning påvirker levetiden, og risikoen for lekkasjer og skader øker med alderen.

Vurdering av avvik:

• Samlet vurdering av rommet: (TG3)
Våtrommet er vurdert til TG3 på bakgrunn av flere vesentlige avvik som samlet gir redusert funksjon og økt risiko for fukt- og følgeskader. Det er særlig lagt vekt på alder og tilstand på membran/tettesjikt og sluk, Utilstrekkelige fallforhold, skader og alder på overflater og utstyr, begrenset ventilasjon, samt eldre løsninger. Det foreligger også lite eller manglende dokumentasjon på utførelsen.

Samlet sett er avvikene av et slikt omfang at våtrommets funksjon og fuktsikkerhet ikke kan forventes ivaretatt ved normal bruk. Det kan også avdekkes ytterligere avvik når konstruksjonene åpnes i forbindelse med oppgradering.

Ny eier må derfor påregne omfattende oppgradering av rommet, med betydelige kostnader dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde som viser rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

• Eldre innredning med slitasje/skader:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har slitasje og enkelte skader. Den mangler også noen funksjoner og løsninger som normalt forventes etter dagens standard. Vedlikehold, reparasjoner eller utskifting bør vurderes av ny eier ut fra ønsket bruk og standard.



Oversiktsbilde som viser kjøkkenet.



Bilde viser fuktsvellinger på underside av benkeplate med behov for utskiftning.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk, som trekker ut matos, damp og lukt fra kokesonen og bidrar til godt inneklima.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak avtrekks- og ventilasjonsløsningen over kokesonen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator – redusert funksjon/effekt:
Eldre ventilator med redusert funksjon/effekt. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør derfor påregnes etter hvert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

Generelt:
Deler av installasjonen er skjult/innbygd, og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Eventuelle stoppekraner er ikke funksjonstestet. Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler ved installasjonen.

Levetid/funksjonstid:
Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.
Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år.
Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Vurdering av avvik:

• Funksjonstid/levetid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for eldre røropplegget er passert. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og andre aldersrelaterte problemer. Deler av anlegget er skjult, og den faktiske tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales jevnlig tilsyn og overvåking, slik at nødvendige reparasjoner eller utskiftninger kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via ventiler i yttervegg/vinduer. - Avtrekket fjerner fuktig luft og lukt, mens ventilene sørger for jevn tilførsel av frisk luft og god luftutskifting.

Kommentar:
Ventilasjon er også nærmere omtalt og vurdert under eventuelle toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe, som gir energieffektiv oppvarming og bidrar til lavere oppvarmingskostnader. Innerdelen er plassert i stue. Årstall/alder: Ukjent, men fremstår som nyere enn 15 år.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

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

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



Bilde viser varmepumpens utedel.

TG 1 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på bad i underetasje.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2022.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger er det varmekabler på bad/vaskerom, bad i 2.etasje og på to soverom.

- Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

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

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

Vurdering av avvik:
• Følgende vesentlige forhold ble registrert:
- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

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


Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Levetid/funksjonstid og fuktnivå:
Det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, og over halvparten av forventet levetid for drenering er passert, som kan være en indikasjon på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Forhøyet fukt kan over tid gi fuktskader, misfarging, sopp- og råteskader og dårlig inneklima, særlig dersom det er påforede konstruksjoner mot terreng. Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak (drenering, fuktsikring, terrengfall, overvann osv) og utbedring av fuktkilden, og inntil årsaken er avklart bør tilstanden overvåkes jevnlig.

• Terrengforhold / fallforhold mot ved grunnmur/ringmur:
Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen. Overflatevann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng, samt risiko for vannansamling. Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter de første 3 meterne ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

• Manglende/mangelfull topplist på fuktsikring:
Topplist på grunnmursplast/fuktsikring er mangelfull eller mangler. Uten tilfredsstillende avslutning i overkant kan vann, jord og finstoff trenge ned mellom fuktsikringen og grunnmuren. Dette kan redusere effekten av fuktsikringen og gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Det anbefales å montere/utbedre topplist for å lukke overgangen og redusere risikoen for fuktinntrenging.



Bilde viser eksempel på hvor det mangler topplist på fuktsikring.



Bilde viser situasjon bak boligen. Det er ikke tilstrekkelig helning/fall fra boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Riss/sprekker:
Det er observert riss og sprekker. Dette vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning, og ingen tiltak anses som nødvendig slik det fremstår i dag. Dersom det oppstår endringer, bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver bekrefter at det ikke er oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Årstallet er usikkert, men bygget er omsøkt i 1983.

Standard
Garasje med enkel standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med torv.
Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er ikke montert port i front eller støpt betonggulv. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold
Det er ikke utført en tilstandsvurdering av bygget, dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det kan derfor foreligge feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger. Det er registrert vanninntrenging v/bakvegg.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	78			78			78
1. Etasje	74			74	6		74
Loftsetasje	27			27		17	44
SUM	**179**				**6**	**17**	**196**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, gang, bod 1, bod 2, bod 3		
1. Etasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
Loftsetasje	Trapperom, bod 1, bod 2, loftstue		

Kommentar

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

Boligen er vanskelig å måle opp:
Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,43 meter i hall med trapp.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,40 meter i stue.
- Loftsetasje: Varierende, mønt himling med takhøyde på ca 2,47 meter i møne i loftstue.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak/takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under ALH.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

På fremlagte tegninger vises innredet rom / soverom i underetasje som et disponibelt rom. Uinnredet bod/ bakkjeller i bakkant av boligen vises heller ikke på byggemeldte tegninger. Slike bruksendringer er normalt søknadspliktige tiltak, og bruksendringen er ikke byggemeldt/omsøkt. Jeg anbefaler at dette undersøkes nærmere for å kartlegge hva som må til for å få det godkjent etter dagens bruk. Se også vurderingene om rømningsveier, dagslysflater og takhøyde.

For mer informasjon om dette, kan du besøke nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet på følgende lenke: https://dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/bruksendring/

Ferdigattest foreligger ikke. Kun midlertidig bruksløyve av 08.09.1983 er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

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

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

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loftsetasje		Uinnredet loftsrom	

Kommentar

Det er ikke omsluttende yttervegger på alle sider av bygget, arealet tas derfor ikke med som måleverdig areal. Areal er oppmålt til 23 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	32	278		0	461.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tololia 56

Hjemmelshaver
Borlaug Jorunn Mathilde Helland

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.10.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.10.2026	Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. okt. 2026

Oppdragsnummer
37-0147/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Jorunn Mathilde Helland Borlaug

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 8108767
Forsikret i: If skadeforsikring

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Fekk pålegg om å tette mellom ovn pipe. Det var 30.11.2021 Det vart utbetra med spesial sement /fugemasse for ildsted. Er blitt litt sprikke i kanten i ettertid , men er tett

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenert vann fra nedløpsrør i øvre høgre hjørneut fra huset og gravd renne som vart steinsett med jord over i2017. fekk vannet ut fra husveggen.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Hovden elektro lagt opp kontakt ute. Sett opp varmepumpe. Fått ny tt sikringsskap. Bytt ut lysrør med led lys i stuevinduet. Er litt usikker men trur det var Kvam Elektro. Men alt er utført av fag folk. Eg veit ikkje kvadamsvarerklæring er.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Sett opp ein lettvegg i disponible rommet i underetasjen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt ned ca. 12m jordingskabel i bakken utfor kjøkken trur det var i2017 Det vart påbudt for alle.

---

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?

Ja

Beskriv: Våtromstapet er dårlig på bad oppe. Ikke hull. If tok ein fuktmåling i 2020. Var ingen fukt da.

---

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

Ja

Beskriv: Sprekk mellom ovn/ pipe. Utbetra. Ikkje noe annet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det vart målt opp og godkjent før innflytting i 1983. Har tegninger av huset men finn ikkje godkjenning brev Hiba hus (Hardanger bygg

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0147/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jorunn Mathilde Helland Borlaug	**2026-10-13**

Identifikasjon

bankID Jorunn Mathilde Helland Borlaug

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

enova

Energiattest



Adresse **Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND**	
Dato for energimerking **15.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369757**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9743383**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **278**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren viser den samla energitilstanden til bygningen, med omsyn til mellom anna isolasjonsstandard for bygningskroppen, ventilasjons- og oppvarmingsløysing. Energikarakteren er teoretisk berekna ut frå standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området. Han speglar ikkje nødvendigvis faktisk energibruk, eller kor høge energikostnader som kan forventast.

Data i denne energiattesten er berekna ut frå opplysningar som er oppgjevne av bustadeigar eller den bustadeigar har gitt fullmakt. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen og byggjeår brukte.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarma bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakteren blir fastsett ut frå berekna vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata frå Oslo-området, og norsk standard for berekning av bygningars energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energiberarar blir vekta ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og blir derfor vekta gunstig.

Berekna klimakorrigert vekta levert energi

kWh/m² per år **226,39 kWh/m²**

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 14.10.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 278
Adresse: Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0147/26

Det finst mellombels bruksløyve på eigedomen.Det mellombelse bruksløyvet er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

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.

Gnr 33

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Bygningsnr. 9743383

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
5600 Norheimsund		32/278		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Bustad	04.01.82 mottatt 11.01.82	24.05.82	210/82B
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Sigmund Borlaug		5600 Norheimsund		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. MNAL Alv Martin Vangdal		5600 Norheimsund		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Olav Høyland		5600 Norheimsund		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Diverse utvendig opprydding.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

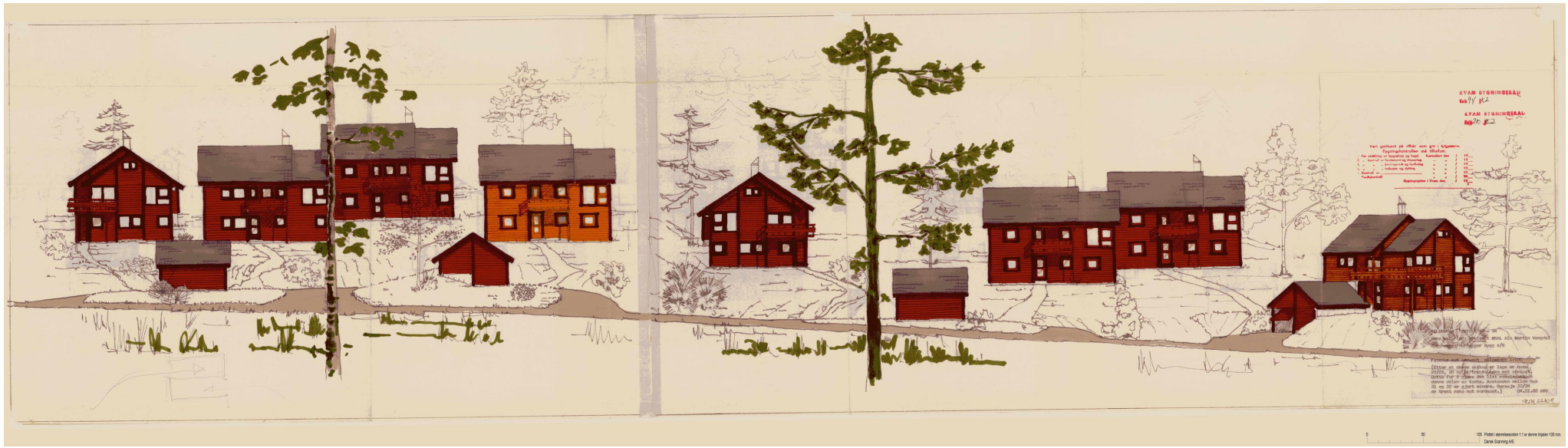
Sted og dato	Stempel	
5600 Norheimsund, 08.09.1983.	Kvam Herad Bygningssjefen	Underskrift E. Haugen

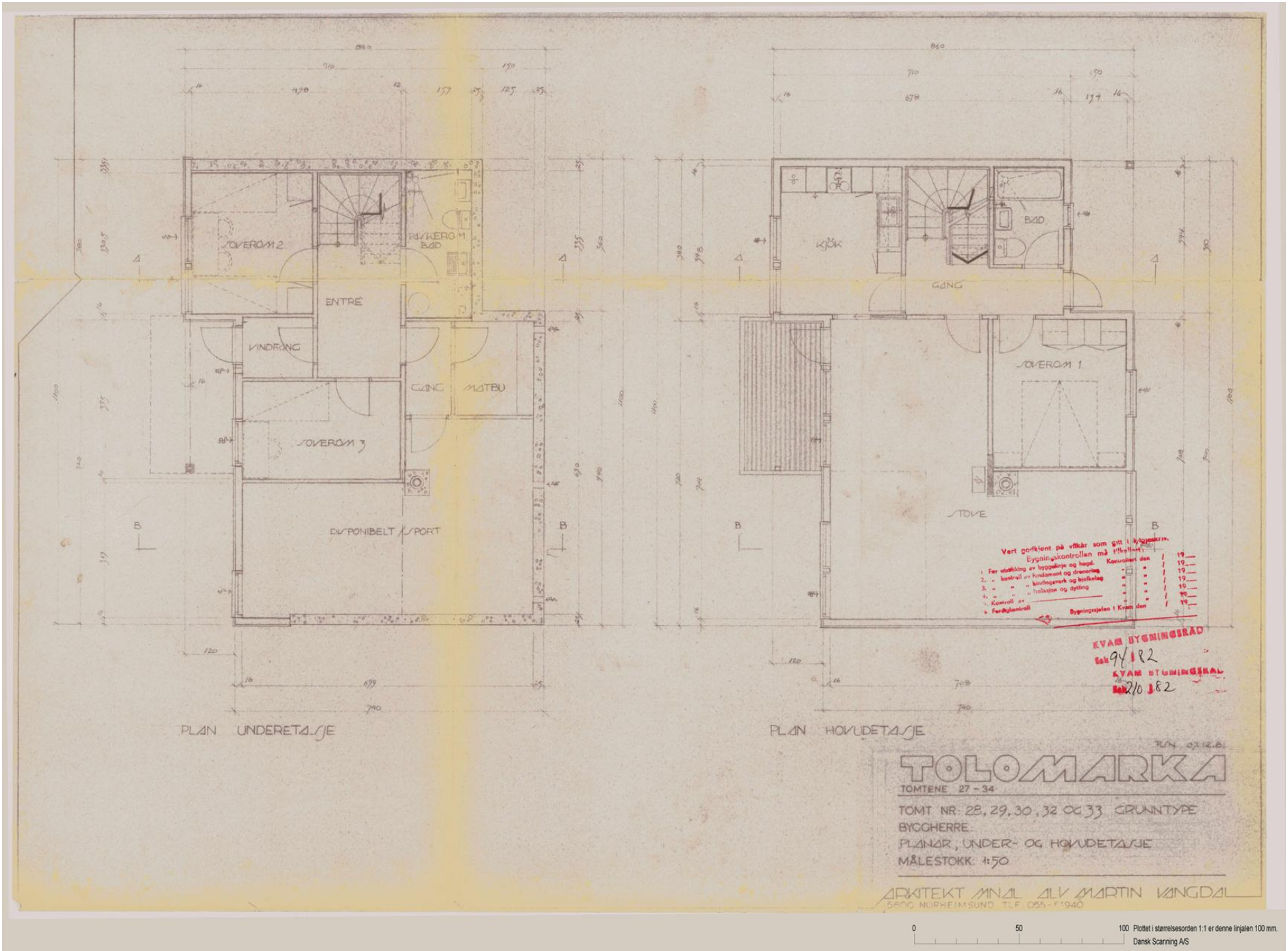
Sendes til

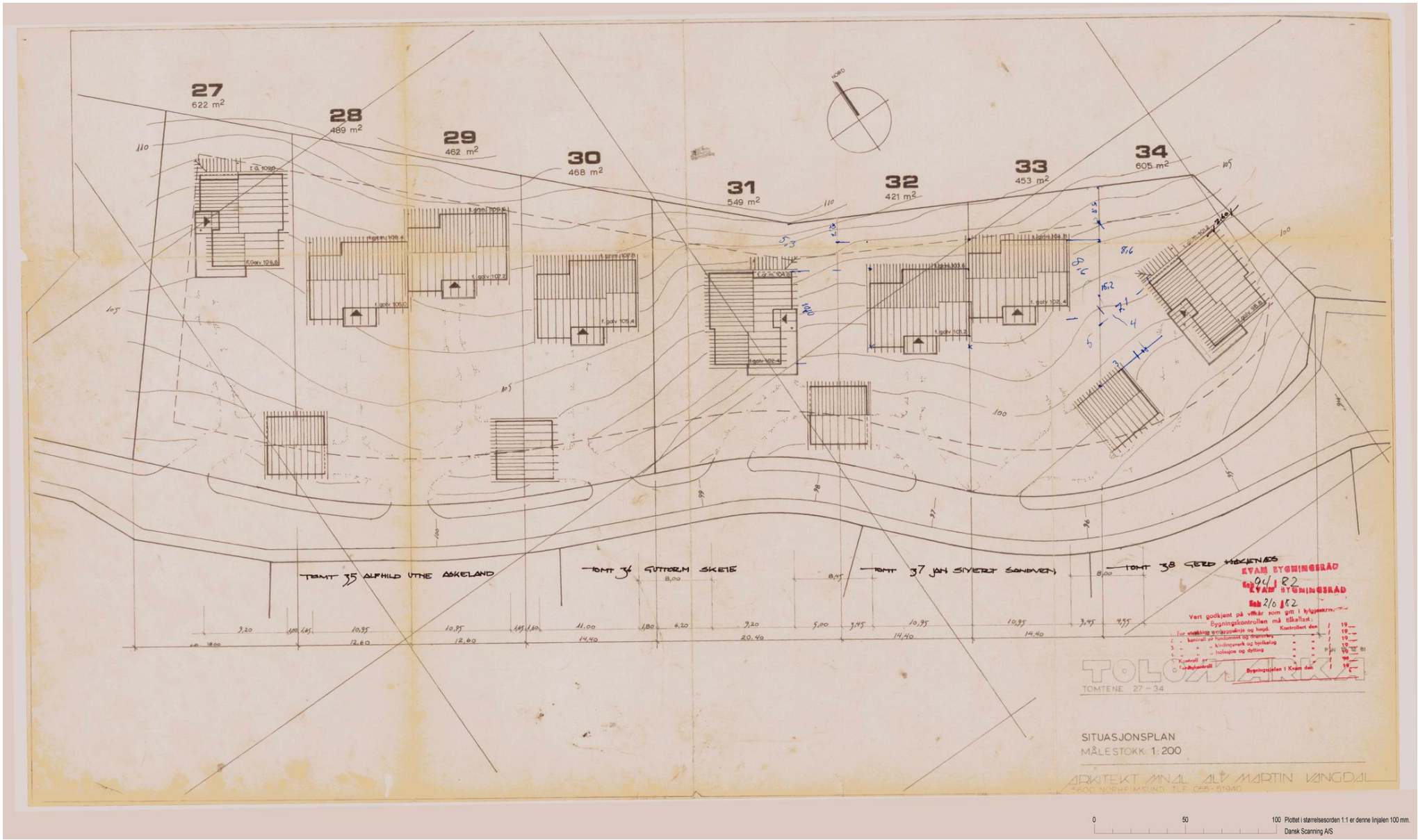
[ ] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

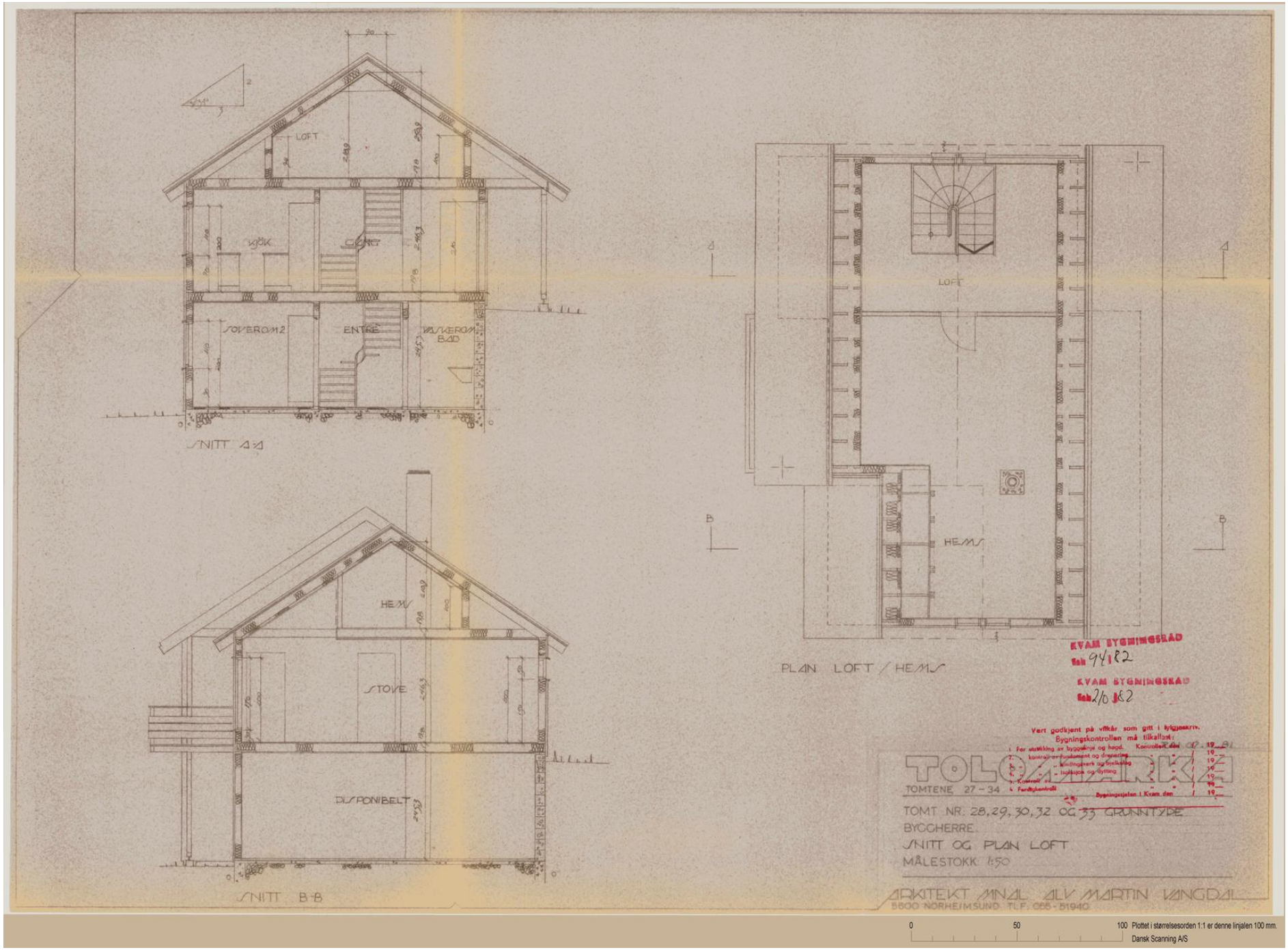
Trykt på selvkopierende papir

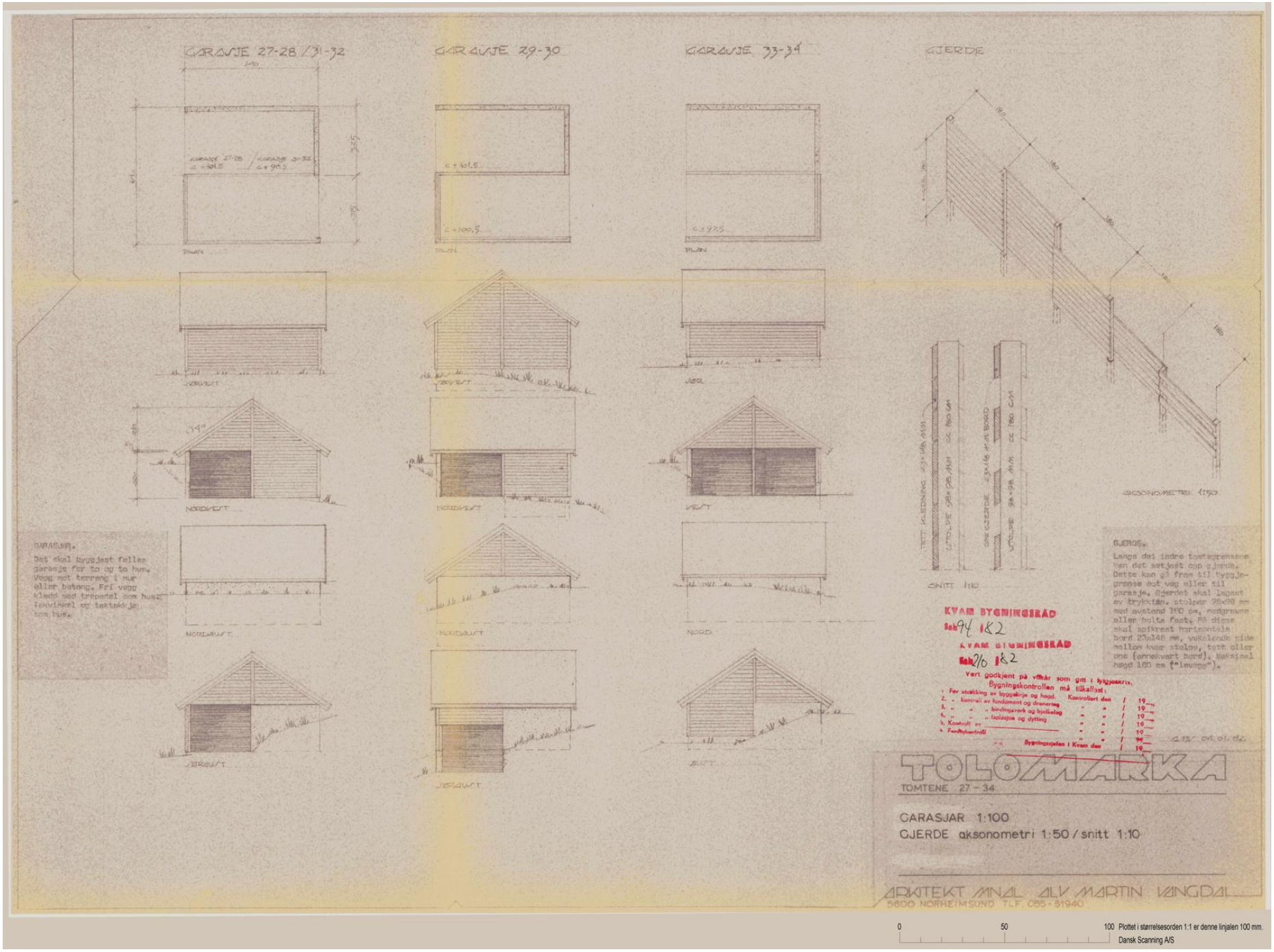
Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79



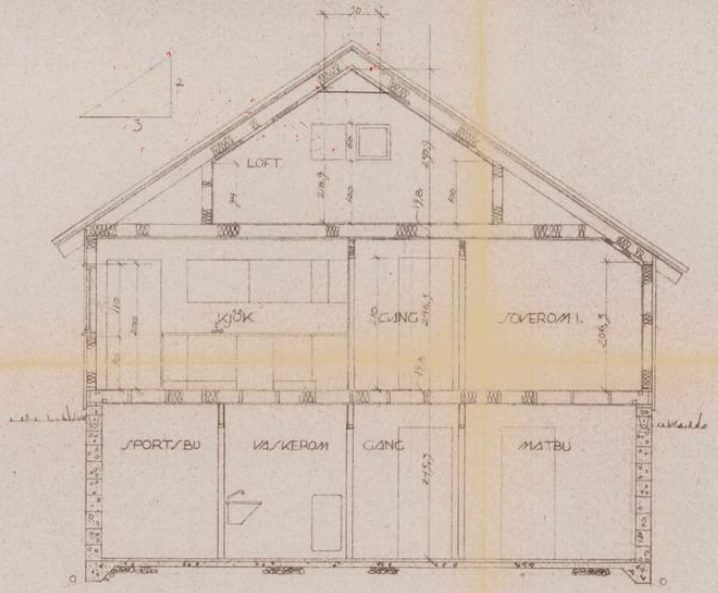

SOVEROM 2
VASKEROM BAD
ENTRÉ
VINDFANG
GANG
MØTEBU
SOVEROM 3
DOBBELTGARASJE
PLAN UNDERETASJE
KJØK
BAD
GANG
SOVEROM 1
STUE
PLAN HOVEDETASJE
Vært godkjent på vilkår som gitt i byggetillatelse.
Byggetillatelse av
Bygningskontrollen må tilkalles:
Kontrollert den
1. Før utstikking av byggelinje og høgd.
2. " kontroll av fundament og drenering
3. " " " bindingsverk og bjelkelag
4. " " " isolasjon og dytting
" Kontroll av
" Ferdigkontroll
Bygningssjefen i Kvam den
KVAM BYGNINGSRÅD
KVAM BYGNINGSRÅD
PLAN 07.12.81
TOLOMARKA
TOMTENE 27 - 34
TOMT NR: 28, 29, 30, 32 OG 33 GRUNNTYPE:
BYGGHERRE:
PLANAR, UNDER- OG HOVUDETASJE
MÅLESTOKK: 1:50
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5800 NORHEIMSUND TLF 055-71940
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


27
622 m²
28
489 m²
29
462 m²
30
468 m²
31
549 m²
32
421 m²
33
453 m²
34
605 m²
TOMT 35 ALFHILD UTNE ASKELAND
TOMT 36 GUTTORM SKETE
TOMT 37 JAN SIVERT SANDVEN
TOMT 38 GERD HOKENES
KVAM BYGNINGSRÅD
KVAM BYGNINGSRÅD
Vert godkjent på vilkår som gitt i byggemkr.
Bygningskontrollen må tilkalles:
TOMTENE 27 – 34
SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK 1:200
ARKITEKT MNAL ALF MARTIN VÅNGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF 055-51940
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

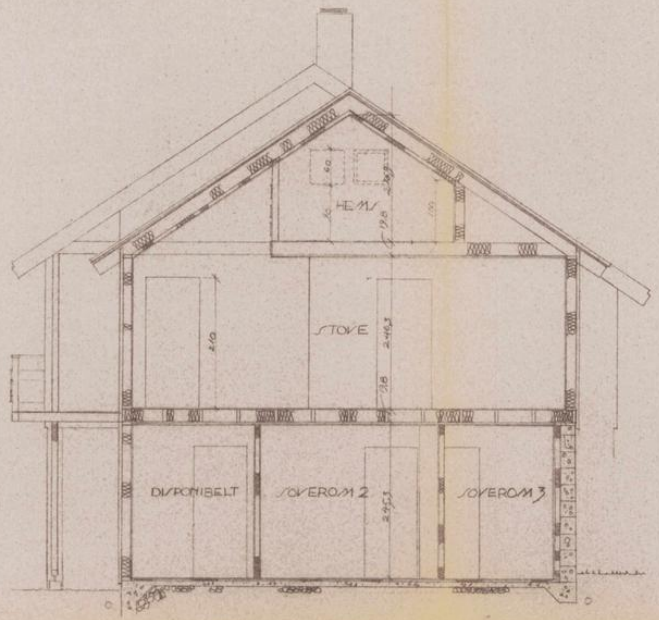

LOFT
KJØK
SOVEROM 2
ENTRE
VASKEROM BAD
SNITT A-A
HEMS
STOVE
PLYSPONIBELT
SNITT B-B
LOFT
HEMS
PLAN LOFT / HEMS
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 94/82
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 210 82
Vert godkjent på vilkår, som gitt i byggeskriv.
Bygningskontrollen må tilkalles:
1. For utsetting av bygningene og høgd. Kontrollert dato
2. kontroll av fundament og drenering
3. " tømringsverk og forankring
4. " isolasjon og dytting
5. Kontroll av
6. Ferdigkontroll
Bygningssjefen i Kvam den
TOLOMARKA
TOMTENE 27 - 34
TOMT NR. 28,29,30,32 OG 33 GRUNNTYPE
BYGGHERRE
SNITT OG PLAN LOFT
MÅLESTOKK 1:50
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF. 055-51940
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


GARASJE 27-28 / 31-32
GARASJE 29-30
GARASJE 33-34
GJERDE
PLAN
NORDVEST
NORDØST
VEST
SØRØST
SØR
AKSONOMETRI 1:50
SNITT 1:10
GARASJAR.
Det skal byggjast felles garasje for to og to hus. Vegg mot terreng i mur eller betong. Frå vegg kledd med trepanel som hus. Takvinkel og taktekkje som hus.
GJERDE.
Langs dei indre tomtegrensene kan det setjast opp gjerde. Dette kan gå frå til bygg.-grense ut mot veg eller til garasje. Gjerdet skal bestå av trykkim. stolpar 25x98 mm med avstand 180 cm, nedgrunne eller bolte fast. På desse skal spikrast horisontale bord 25x148 mm, vekslande side mellom kvar stolpe, tett eller ope (annakvart bord). Maksimal høgd 180 cm ("levegje").
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 94 / 82
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 210 / 82
Vert godkjent på vilkår som gitt i byggjeskriv.
Bygningskontrollen må tilkallast:
1. Før utstikking av byggelinje og høgd. Kontrollert den / 19
2. " kontroll av fundament og drenering " " / 19
3. " " " bindingsverk og bjelkelag " " / 19
4. " " " isolasjon og dytting " " / 19
5. Kontroll av " " / 19
6. Ferdigkontroll " " / 19
Bygningssjefen i Kvam den / 19
TOLOMARKA
TOMTENE 27 - 34
CARASJAR 1:100
GJERDE aksonometri 1:50 / snitt 1:10
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VÆNGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF. 055-31940
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

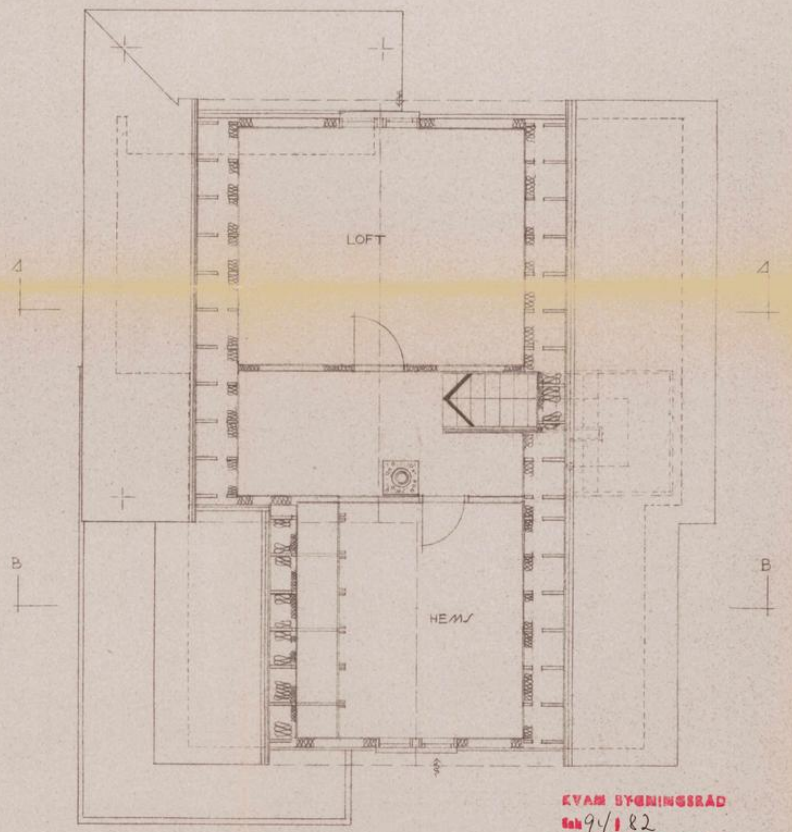

27
622 m²
28
489 m²
29
462 m²
30
468 m²
31
549 m²
32
421 m²
33
453 m²
34
605 m²
NORD
TOLOMARKA
TOMTENE 27 - 34
SITUASJONSPLAN
MÅLESTOKK 1:200
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VÅNGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF 055-51940
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SNITT A-A



SNITT B-B



PLAN LOFT / HEMS

KVAM BYGNINGSRÅD
feb 94/182
KVAM BYGNINGSRÅD
feb 2/0 182

Vert godkjent på vilkår som gitt i byggeskriv.
Bygningskontrollen må tilkalles:
1. For utstikking av byggelinje og høgd. Kontrollert den / 19
2. " kontroll av fundament og drenering " " / 19
3. " " " bindingsverk og bjelkelag " " / 19
4. " " " isolasjon og dytting " " / 19
5. Kontroll av " " / 19
6. Ferdigattest " " / 19
Bygningssjefen i Kvam dato / 19

PVN. 071-218

TOLOMARKA

TOMTENE 27 – 34

TOMT NR. 27, 31 (4) OG 34 GRUNNTYPE

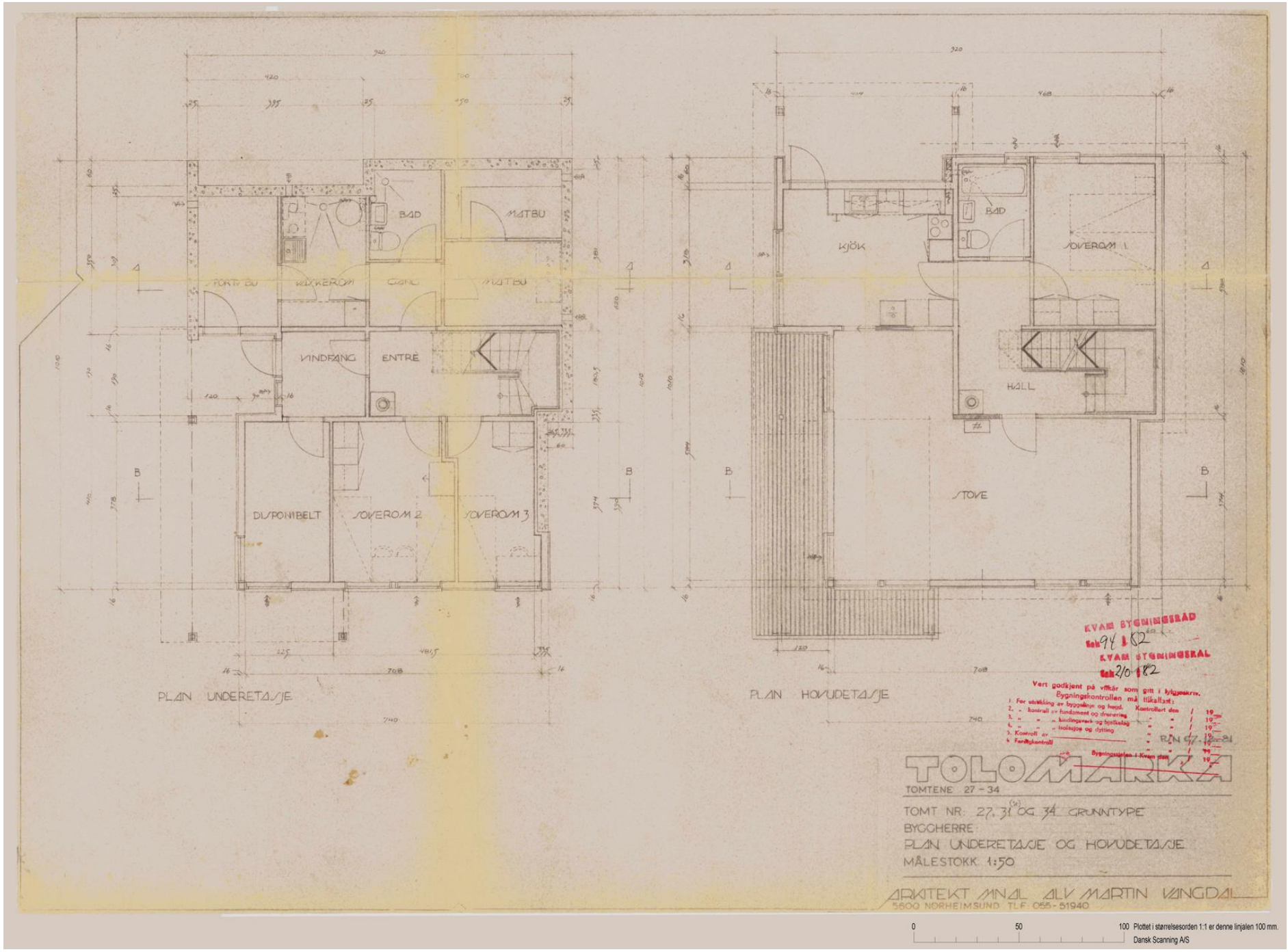
BYGGHERRE

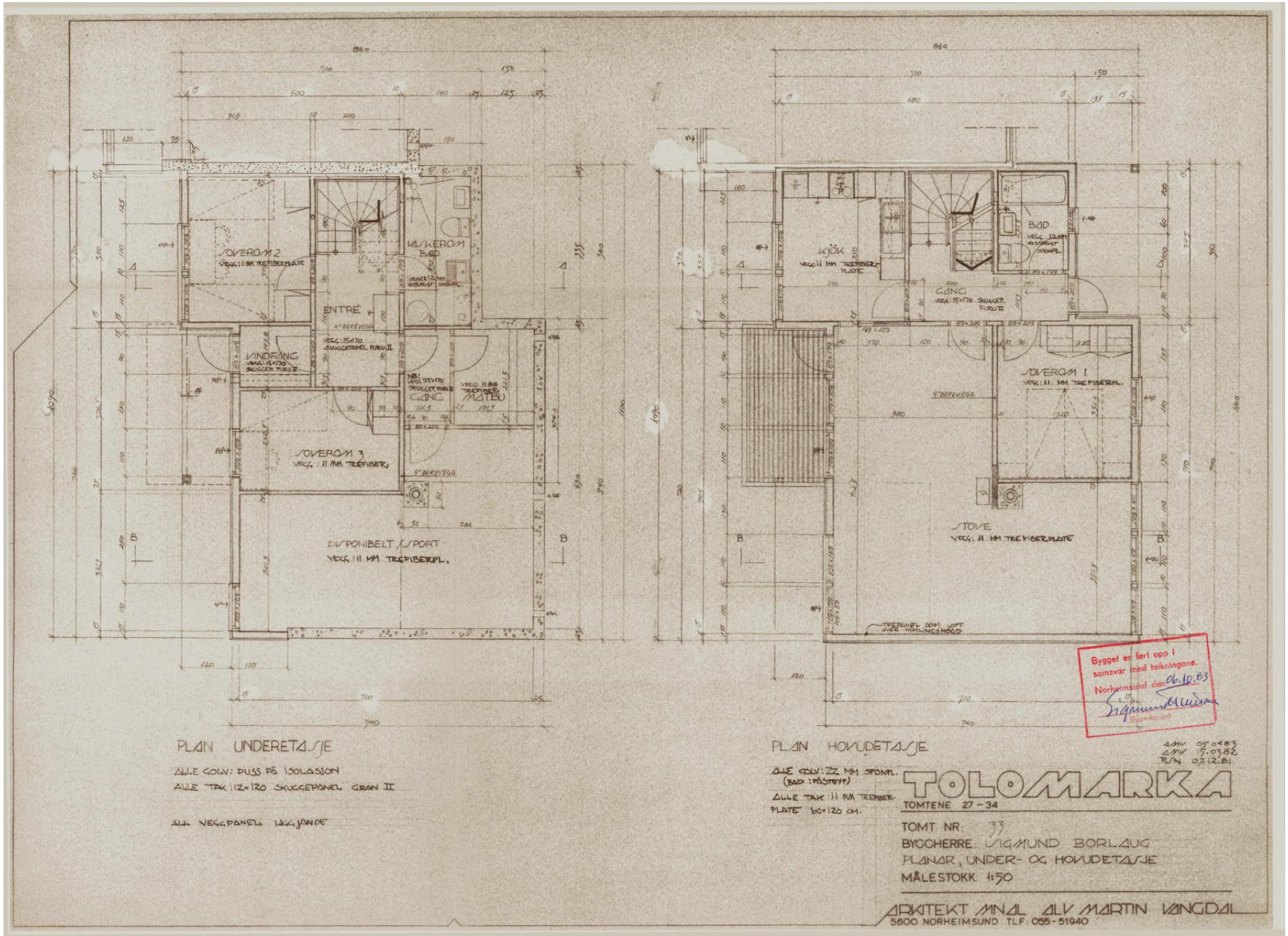
SNITT A-A, B-B OG PLAN LOFT

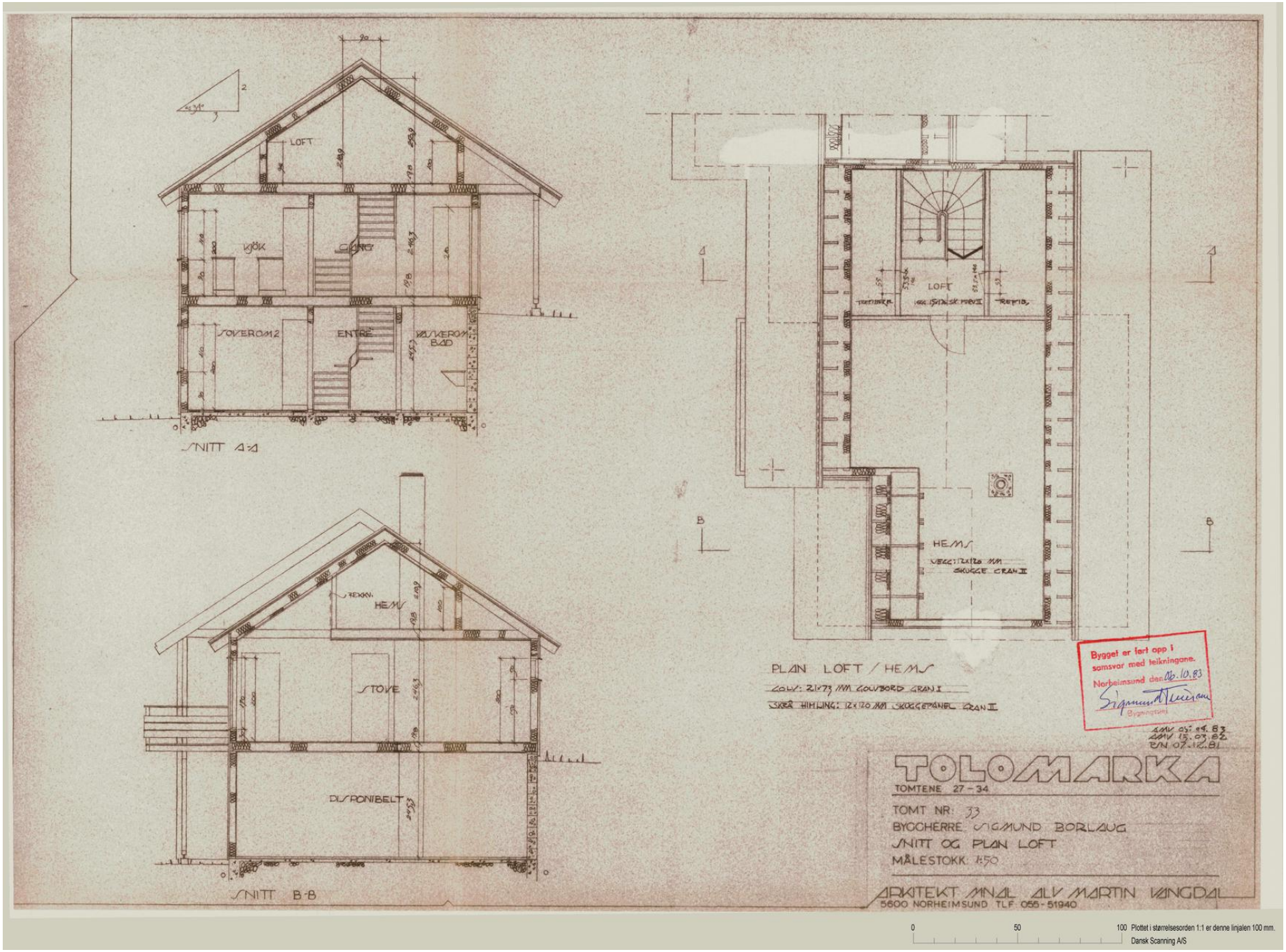
MÅLESTOKK 1:50

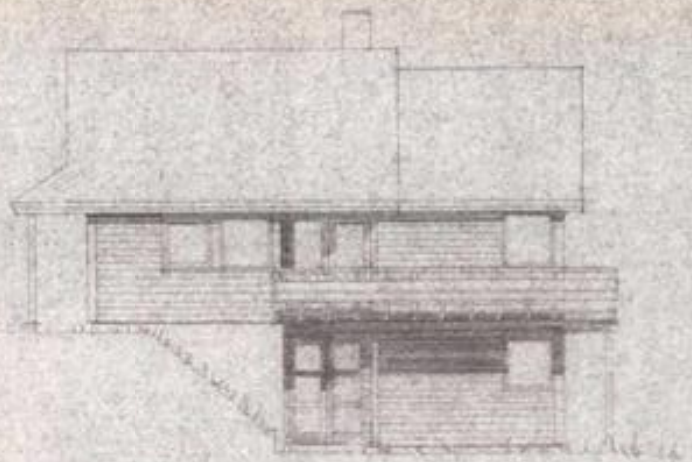
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VÅNGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF. 055-51940

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

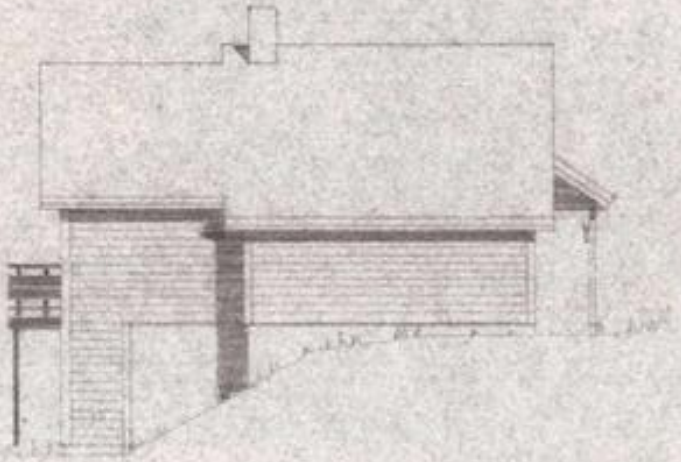

BAD
MATBU
PORTBU
VASKEROM
GANG
MATBU
VINDFANG
ENTRÉ
DISPONIBELT
SOVEROM 2
SOVEROM 3
PLAN UNDERETASJE
KJØK
BAD
SOVEROM 1
HALL
STOVE
PLAN HOVUDETASJE
KVAM BYGNINGSRÅD
KVAM BYGNINGSRÅD
Vert godkjent på vilkår som gitt i byggeskriv.
Bygningskontrollen må tilkalles:
1. For utsetking av byggelinje og høgd. Kontrollert den / 19
2. " kontroll av fundament og drenering " " / 19
3. " " " bindingsverk og bjelkelag " " / 19
4. " " " isolasjon og dytting " " / 19
5. Kontroll av " " / 19
6. Ferdigkontroll " " / 19
Bygningssjefen i Kvam
RAN 47-81
TOLOMARKA
TOMTENE 27 - 34
TOMT NR: 27, 31 (32) OG 34 GRUNNTYPE
BYGGHERRE
PLAN UNDERETASJE OG HOVUDETASJE
MÅLESTOKK 1:50
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5800 NORHEIMSUND TLF 055-51940
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SOVEROM 2
VASKEROM
BAD
ENTRÉ
VINDFANG
GANG
MATEU
SOVEROM 3
DYPONIBELT / SPORT
KJØK
BAD
GANG
SOVEROM 1
STOVE
PLAN UNDERETASJE
ALLE GOLV: DUSS PÅ ISOLASJON
ALLE TAK: 12×120 SKUGGEPANEL GRAN II
ALLE VEGGPANELA LIKGJANDE
PLAN HOVUDETASJE
ALLE GOLV: 22 MM SPONPL. (BAD: PÅSTØYP)
ALLE TAK: 11 MM TREFIBER-PLATE 60×120 CM.
Bygget er ført opp i samsvar med teikningane.
Norheimsund den 06.12.83
TOLOMARKA
TOMTENE 27 – 34
TOMT NR: 33
BYGGHERRE: SIGMUND BORLAUG
PLANAR, UNDER- OG HOVUDETASJE
MÅLESTOKK 1:50
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF: 055-51940
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


LOFT
KJØK
STUE
SOVEROM 2
ENTRE
VASKEROM BAD
SNITT A-A
TEKKN. HEMS
STOVE
DUSJNISBELT
SNITT B-B
LOFT
HEMS
VEGG: 12x120 MM
SKUGGE GRAN II
PLAN LOFT / HEMS
GOLV: 21x73 MM GOLVBORD GRAN I
SKRÅ HIMLING: 12x120 MM SKUGGEPANEL GRAN II
Bygget er ført opp i samsvar med teikningane.
Norheimsund den 26.10.83
Sigmund Vangdal
Byggmeister
TOLOMARKA
TOMTENE 27 - 34
TOMT NR: 33
BYGGHERRE: SIGMUND BORLAUG
SNITT OG PLAN LOFT
MÅLESTOKK: 1:50
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5600 NORHEIMSUND TLF 055-51940
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



MOT VEST



MOT ØST



MOT SØR

Vert oppfordret på vilkår som gitt i byggeloskriv.
Igangsettingskontrollen må tilkalles:
For utstaking av bygningene og høgd. Kontrollert den / / 19
" kontroll av fundament og drenering / / 19
" " bindingsverk og bjelkelag / / 19
" " isolasjon og dyrking / / 19
3. Kontroll av / / 19
Ferdigbefaring / / 19
Bygningsrådet i Kvam den / / 19



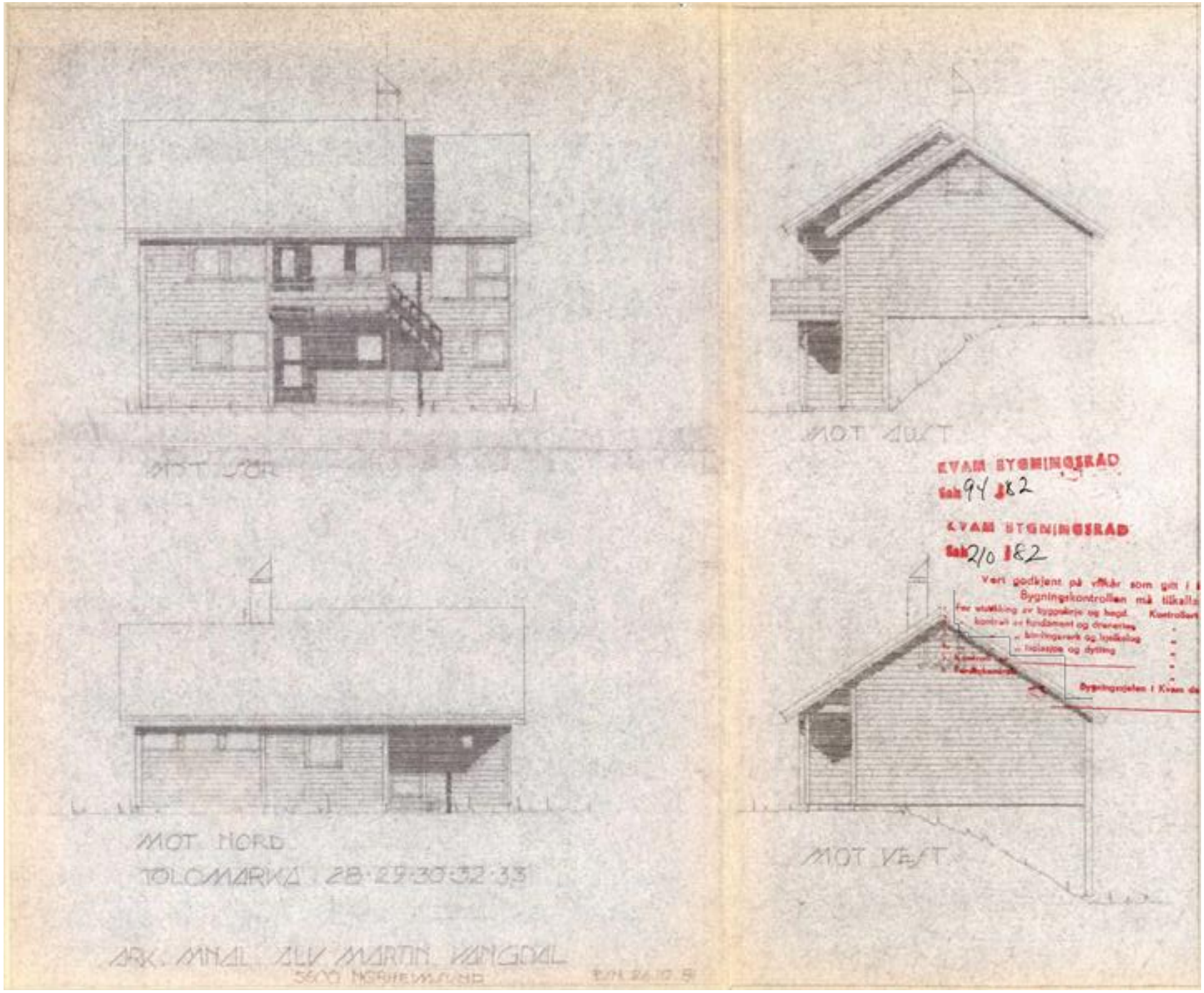
MOT NORD

KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 94 82
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 210 82

TOLOMARKA
TOMT 27 31 34 M. 1:100

ARK. MNAL ALV 5600 MARTIN VANGDAL NORHEIMSUND

P/M 14.10.81
P/M 28.01.81


MOT SØR
MOT ØST
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 94 82
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 210 82
MOT NORD
TOLOMARKA 28·29·30·32·33
MOT VEST
ARK. MNAL ALV MARTIN VANGDAL

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 13.10.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 278
Adresse: Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0147/26

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.

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 13.10.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 32 **Bruksnr.:** 278
Adresse: Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0147/26

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		4360
Avløp		6986
Renovasjon	Ekstern leverandør	Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
Brannsyn, feiing		489
Eigedomsskatt		3508
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Vassmålar: Ja

	Dato	m3
Sist avlesen	18.05.2026	3395

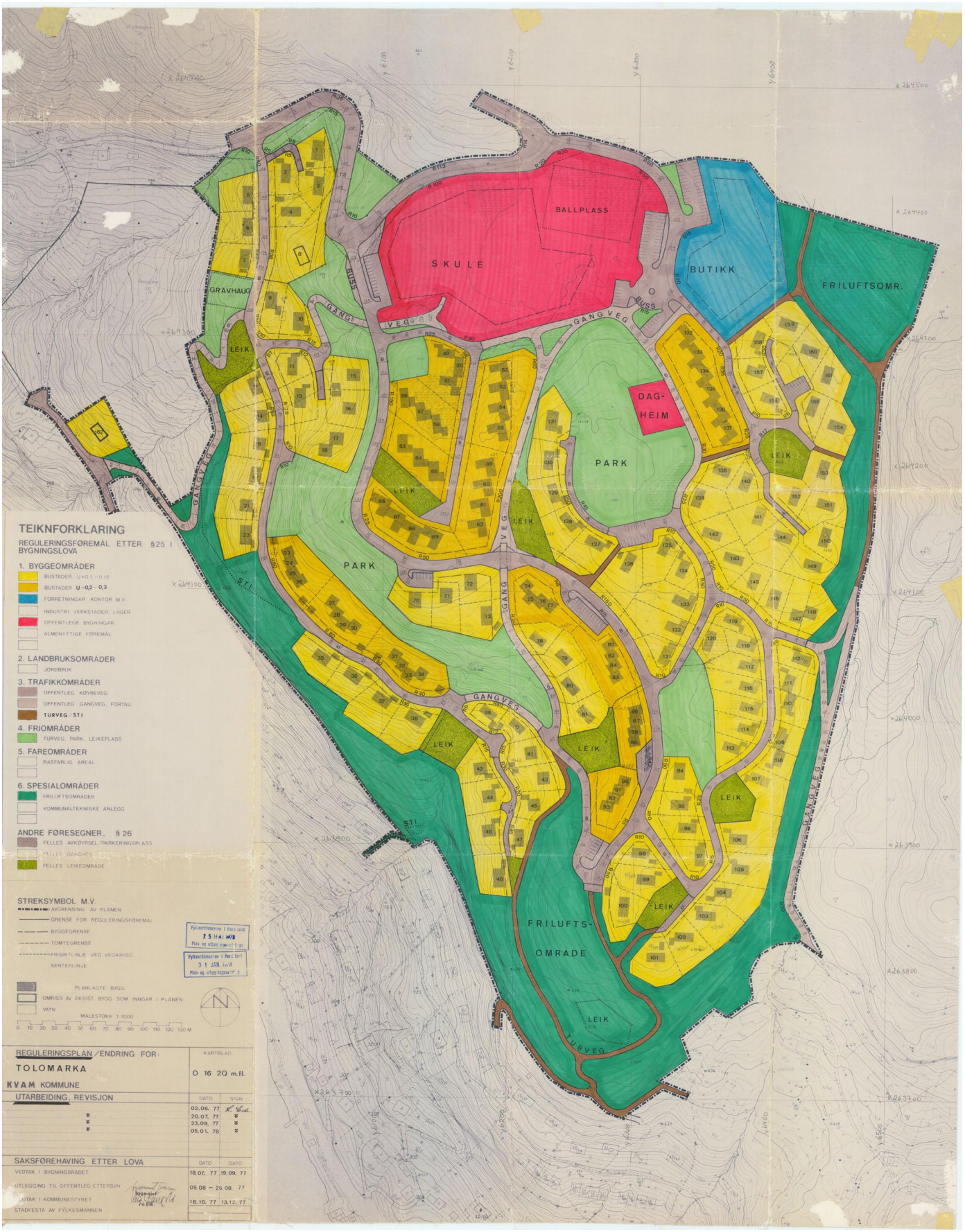
Kommentar
Oppgitte prisar vatn og kloakk er basert på eit vassforbruk på 60 m3 pr år. Alle prisar inkl. mva.

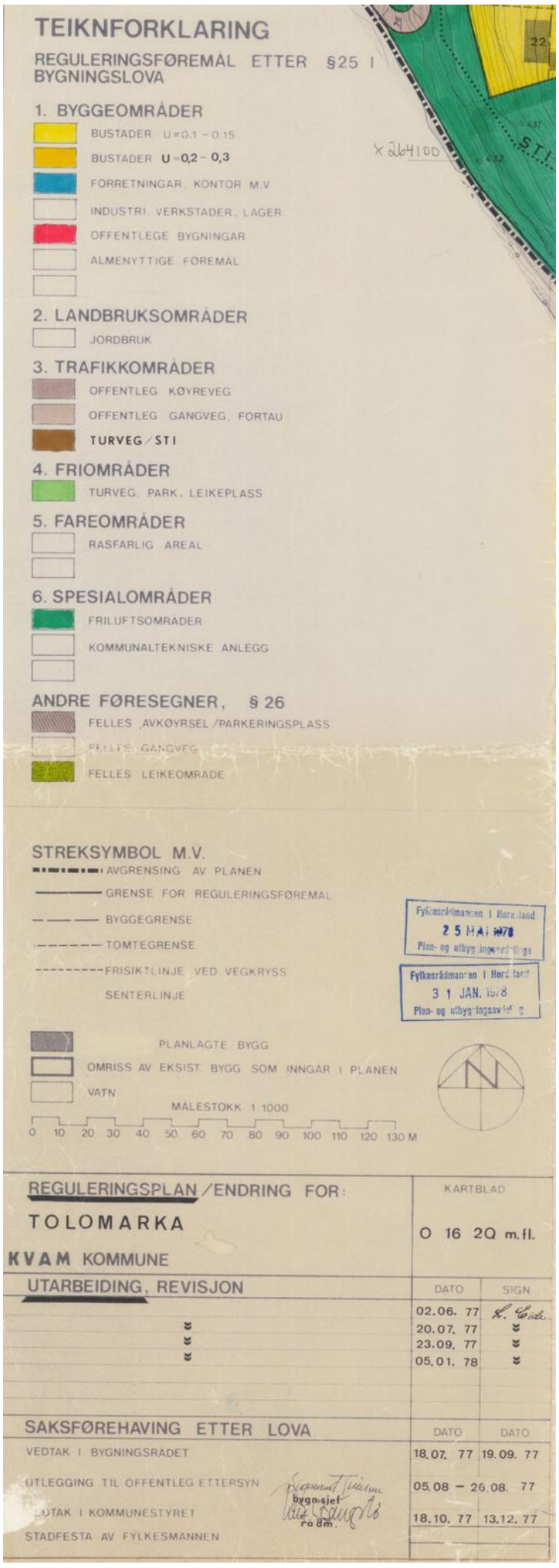
ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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


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



REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR:

TOLOMARKA

KVAM KOMMUNE

KARTBLAD

O 16 2Q m.fl.

UTARBEIDING, REVISJON	DATO	SIGN.
	02.06. 77	L. Eide
"	20.07. 77	"
"	23.09. 77	"
"	05.01. 78	"

SAKSFØREHAVING ETTER LOVA	DATO	DATO
VEDTAK I BYGNINGSRÅDET	18.07. 77	19.09. 77
UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN	05.08 – 26.08. 77	
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	18.10. 77	13.12. 77
STADFESTA AV FYLKESMANNEN		

bygn.sjef

radm.

2

Framlegg til

FØRESEGNER FOR REGULERINGSPLANEN TOLOMARKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grensa skal arealet nyttast til:

A. Bustadføremål.

B. Butikkføremål.

C. Trafikkføremål.

D. Leik - friområde. Park - friluftsområde.

E. Off. føremål - skule - dagheim.

§ 2. A. Område for bustadføremål.

a. Frittliggjande bustadhus skal førast opp i 1 etg. Sokkeletasje kan, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn høver for det, innreiast for bustadføremål, men i samsvar med byggeføresegnene (byggeforskriftene).

b. For kvart einskilt husvære skal det setjast av plass for 1 garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil.

Garasje skal helst byggjast saman med bustadhuset. Men bygningsrådet kan i særlege høve tillata frittliggjande garasjar.

Frittliggjande garasjar skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.

c. Område for rekke - kjedehus skal ha U = o.2o - o.3o. Før handsaming av søknad om byggeløyve kan bygningsrådet be om at det vert utarbeidt detaljert plan for vedkomande område eller husgruppe.

d. Garasje og parkeringsplassar skal opparbeidast som fellesanlegg der dette er vist i planen.

§ 3. Butikkføremål.

Butikkbygg kan førast opp i to (2) høgder.
Utnyttingsgraden skal ikkje overstiga o.4.
Det skal anleggjast eigen parkeringsplass på tomta som tilsvarar 1 plass pr. 5o m² butikkareal.

§ 4. Felles føresegner.

a. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at busetnaden får ein god og harmonisk form med omsyn til utsjånad, takvinkel, farge, materialval m.v.

b. Eventuell mur/gjerde - høgde, farge og utføring - skal godkjennast av bygningsrådet.

c. Eksisterande vegetasjon (skal) må vernast så langt det er praktisk mogeleg.

d. Planter og trer må ikkje setjast (plantast) på ein slik måte at det etter bygningsrådet sitt skjøn verkar sjenerande for nabo eller den offentlege ferdsel, snøbrøyting m.v.

e. Hovedvegar og gangvegar vert brøytte av kommunen. Felles avkøyrslevegar og vegane til dei einskilde hus/husgrupper må huseigarane sjølve syta for å få brøytt.

f. Trafokioskar kan plasserast inntil 1.5 m frå vegkant i friområda.

g. Unnatak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar talar for det, gjerast av bygningsrådet, men berre innanfor ramma av bygningslova og byggeføresegnene.

§ 5. E Offentleg føremål - skule.

a. Det skal utarbeidast særskilt utbyggingsplan for området godkjend av bygningsrådet før byggearbeidet kan setjast i gang.

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 32	Bnr: 278	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	BORLAUG JORUNN MATHILDE H, Tololia 56, 5600 NORHEIMSUND			

KVAM HERAD

Dato: 12/10-2026 Signatur:

Målestokk 1:1000



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


ambita
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/32/278/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026
Tolomarka
Tololia
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

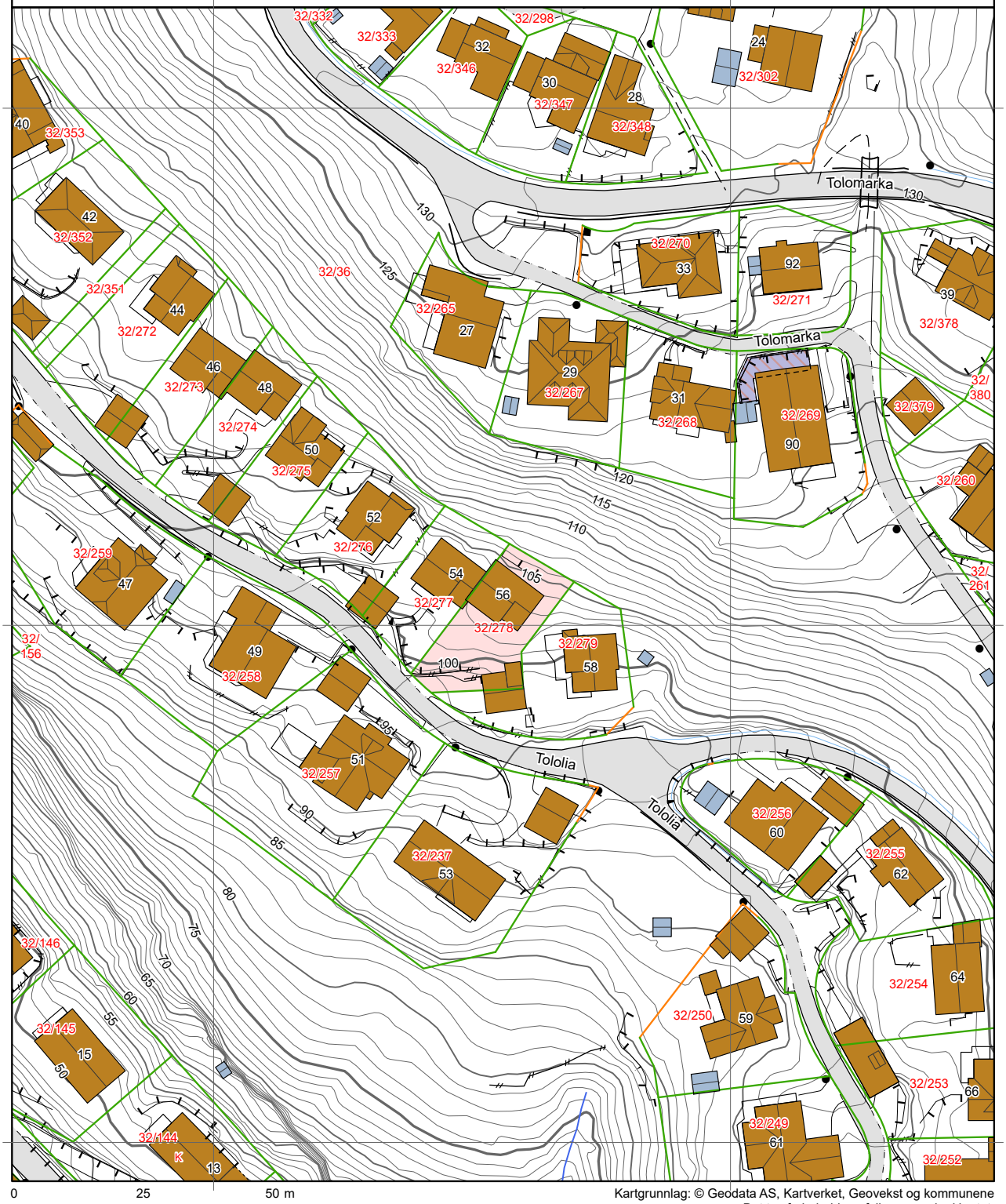
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/32/278/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 32, Bruksnr 278	**Kommune:**	4622	Kvam
Adresse:				
Veiadresse:	Tololia 56, gatenr 1054 5600 Norheimsund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	308 2	Skålheim-Stuasetmarki Norheimsund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7080801 5143	Vikøy Norheimsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Furuli	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	14.09.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	461,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4622/32/278	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.09.1982	Avgiver	4622/32/36	-462,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4622/32/278	462,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tololia 56	Bolig	190,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	01.08.1983
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.09.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	9743383			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		71,0		71,0			
H01	1	76,0		76,0			
L01		43,0		43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17938878			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			42,0	42,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune (ev. stempel)

Kvam

MÅLEBREV

J nr 38/82

Målebrev nr

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
32	278	

Bruksnamn eller adresse: Furuli

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 15.SEP82 03012 SORENSKRIVAREN I HARDANGER

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den-halde—

Dato 07.09. 1982

Kart og delingsforretning over ein parsell av gnr.32 bnr.36.

Forretninga vart rekvirert av—

Kvam Herad v/rådmannen

Styrar ved forretninga var—

Harald Måge

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.

Norheimsund den 14.09. 1982

Sigmund Hellesøe

Harald Måge

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingstempel

Påteikningar (Rettingar o.l.)

Nr 5814 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.14 N - Blanketten vert brukt både som original og gjenpart av målebrev.

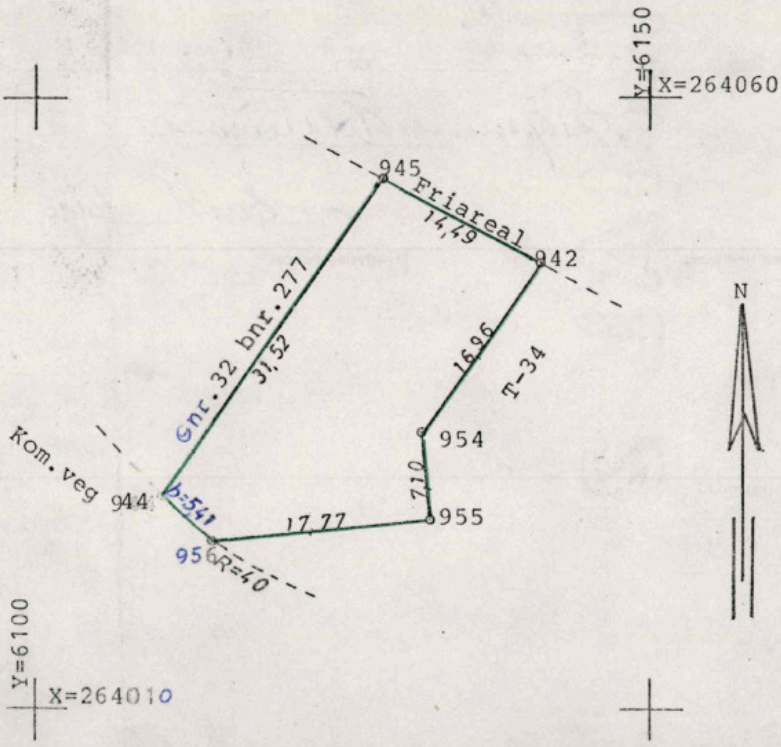
Gnr	Bnr	Festenr
32	278	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
X=264037	Y=6126	Z=102	38/82
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
N.G.O. Akse 1		1 : 500	
Kartblad		Areal	
O-056-1-64		461,72 M^2	

KOORDINATER: MARKERINGER:

Pkt. nr.	945	X=264053,30	Y=6128,18	Godkj. gr.merke	i jord
" "	942	046,50	140,98	" ---"---	i "
" "	954	032,50	131,41	" ---"---	i "
" "	955	025,43	132,04	" ---"---	i "
" "	956	023,86	114,34	" ---"---	i "
" "	944	027,38	110,24	" ---"---	i fjell



K-blankett 58.39
Nr 5833 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1:81

DAGBOKFØRT
17.FEB83 00678
SORENSKRIVAREN I HARDANGER

S K Ø Y T E

Kvam herad skøyter og overdreg med dette eigedomen "Furuli" gnr 32 bnr 278 i Kvam til Sigmund Borlaug, personnr 020150[redacted].

Kjøpesummen, kr 3.094,- kroner tretusenog-nittifire 00/100, er ordna etter avtale.

Tomta vert overdrege med fylgjande atterhald:

1. Attkjøpsrett for Kvam herad i fall eigaren ikkje har teke til med oppføring av hus etter godkjende planar innan 2 år etter at tomta er stilt til rådvelde for eigaren.

2. Dersom huset ikkje er fullført innan 4 år etter at tomta er stilt til rådvelde for eigaren, skal Kvam herad ha rett til å krevja eigedomen attende mot å betala dei kostnader eigaren har hatt.

   Formannskapet kan, etter søknad, forlengja denne fristen dersom særlege grunnar tilseier dette.

3. I tilfelle attkjøp, skal heradet betala same tomte-pris og refusjon som kjøparen har betalt, eventuelt med tillegg for påkostnad etter semje eller takst. Attkjøpssummen skal ikkje tilleggjast rente.

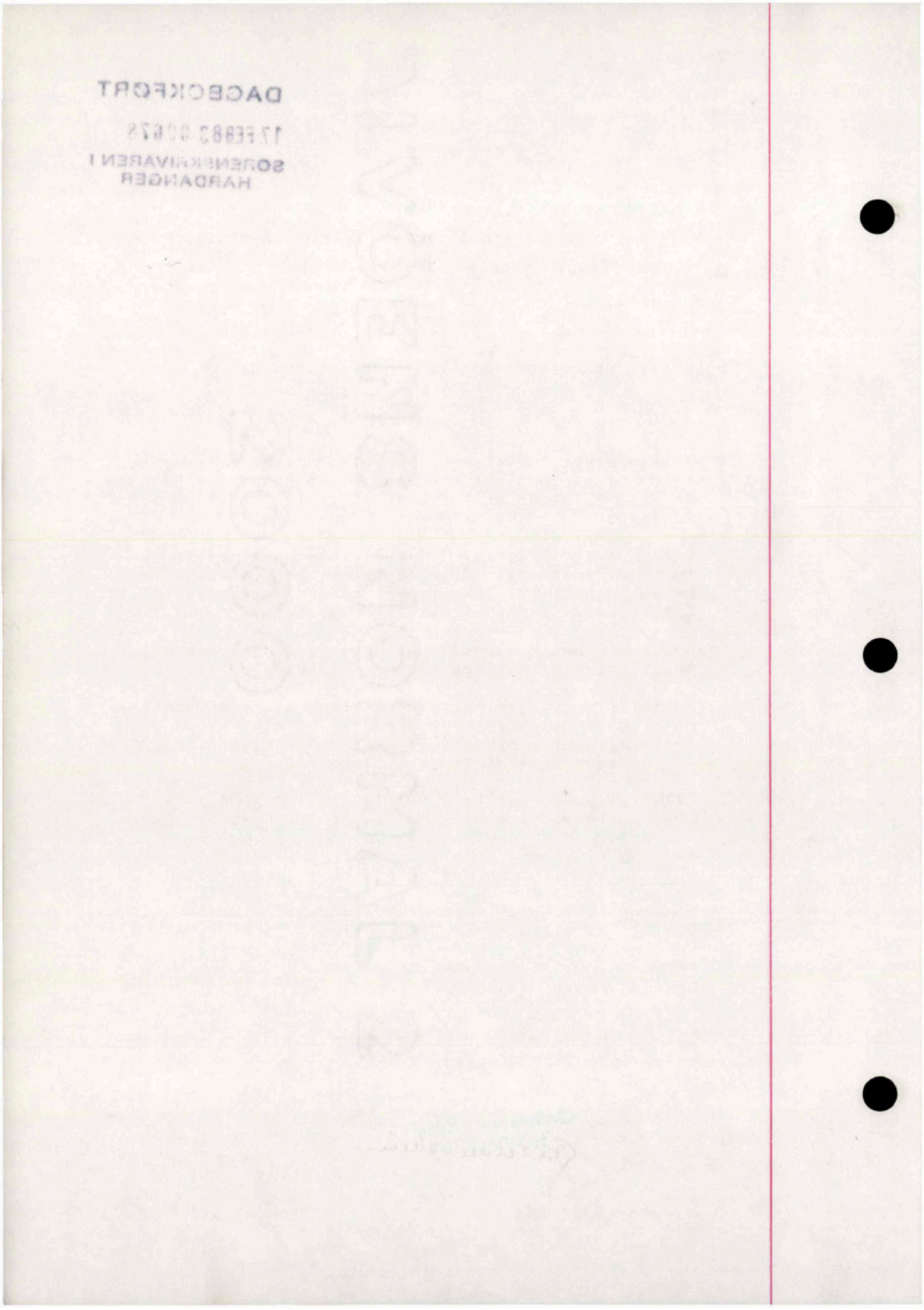
4. Det skal vera høve til utan vederlag å koma fram over tomta med leidningar for vatn og kloakk og med leidningar (kablar) og stolpar for veglys, telefon og elektrisk kraft. Dette gjeld både an-legg og vedlikehald, og det gjeld leidningar i privat og i offentleg eige. Tidspunktet for slik graving må avtalast med grunneigaren, slik at det valdar så små ulemper som mogeleg. Etter gjennom-ført graving, må grunnen setjast i stand att.

5. Gjerdehald er hovudbruket uvedkomande.

Norheimsund, 29. september 1982

Ordføraren i Kvam HORDALAND
Guttorm Skeie
ordf.

Rett tol. gjenpart
KVAM PRIVATBANK
J.F. Tordal
etter spesialfullmakt



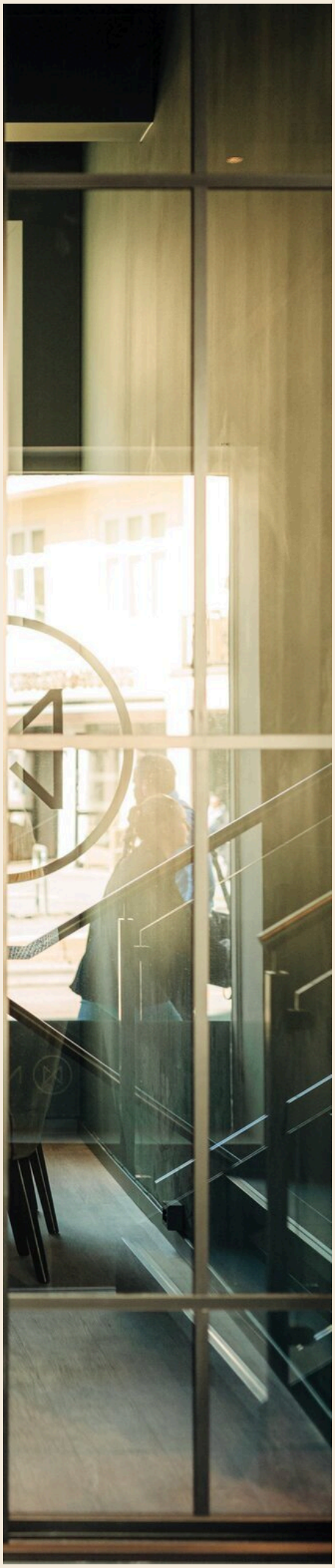
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

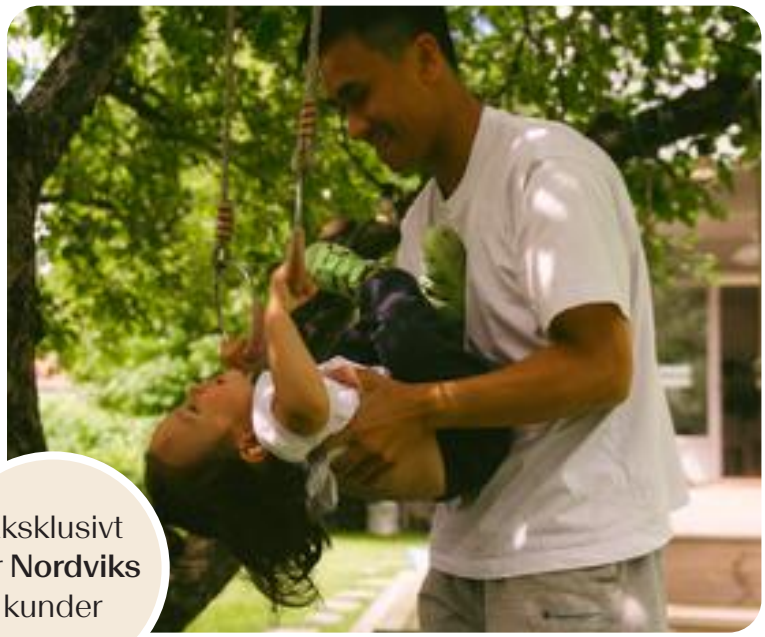
Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0147/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tololia 56 5600 NORHEIMSUND
Matrikkel: Gnr 32, bnr 278 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Solheim Aarsand

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