NORDVIK

Dragshovden 34

3 soverom | 151 kvm | Enebolig



Velkommen til

Dragshovden 34

Innhold

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

Salgsoppgave produsert 06.05.2026









Nøkkelinformasjon

TØRVIKBYGD | Enebolig med nydelig utsikt og gode solforhold i etablert boligfelt - Gangavstand til butikk og barnehage!

Prisantydning	**2 300 000,-**
Omkostninger	**58 880,-**
Totalpris	**2 358 880,-**
BRA-i	**151 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

ENEBOLIG MED FJORDUTSIKT I TØRVIKBYGD - ROLIG BELIGGENHET OG GODE SOLFORHOLD

Velkommen til Dragshovden 34 - en innholdsrik enebolig over to plan med fin plassering i etablert og trivelig boligområde i Tørvikbygd. Her bor du i rolige omgivelser med nydelig utsikt mot fjord og natur, samtidig som du har kort vei til butikk, barnehage og ferjekai.

Høydepunkter:
Enebolig over to plan på 151 m²
Gode solforhold og fin utsikt
Opparbeidet tomt med plen og hage
Luft-til-luft varmepumpe fra 2009
Flere oppgraderinger utført over tid
Pipe og ildsted i både stue og kjellerstue
Ca. 15 minutter til Norheimsund

En trivelig bolig med familievennlig beliggenhet, nærhet til natur og gode muligheter for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0058/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Dragshovden 34, 5620 TØRVIKBYGD
Gnr 87, bnr 123 (ideell andel 1/1) / Gnr 87, bnr 136 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Sverre Måkestad
Torill Måkestad
Arne Måkestad
Gunnbjørg Matre
Kjell Einar Måkestad

Kjøpesum og omkostninger
2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
57 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
58 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
78 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 358 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 378 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 173 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 73 kvm. Vindfang, hall m/trapp, 5 boder, kjellerstue
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Vindfang, trapperom, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 78 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Garasje
Total BRA: 22 kvm.

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

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,14 meter i kjellerstue.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,38 meter i stue.

Øvrige kommentarer:
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere "vaskekjeller" som en bod, siden rommet fremstår mer som en bod/kjellerrom og ikke et innredet våtrom.

Solforhold

Selger opplyser at huset ligger med fasade mot sør/sørøst. Sol heie året, om vinteren ca. 3 timer. Sommeren fra
soloppgang til solnedgang, på det lengste 12-14 timar. Solkrok på fremsiden av huset formiddag og midt på dag. Kveldssol ved inngangen, lunt og skjermet.

Parkering
Eiendommen har garasje og oppkjørsel. Disse parkeringsmulighetene er beskrevet i detalj nedenfor.

GARASJE
Eneboligen har en frittstående garasje med plass til én bil. Garasjeplassen har vært benyttet til parkering av en mindre bil, og plassen kan være lite egnet for større biler eller SUV.

OPPKJØRSEL
I tillegg har eiendommen oppkjørsel med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger
Selger har opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Varmtvannsbereder skiftet i 1991.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet.
- Luft-til-luft varmepumpe montert i 2009.
- Vedovner skiftet etter byggeår.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.

OVERFLATER OG BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- Deler av drenering, isolering og fuktsikring skiftet i 2009.
- Taktekking er skiftet.
- Enkelte vinduer er skiftet.
- Deler av innvendige overflater er delvis vedlikeholdt/skiftet.

KJØKKEN
- Kjøkkeninnredning er skiftet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det ble utført ny taktekking av faglært personell. Navnet på byggfirmaet er ukjent.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det ble utført drenering og tilleggsisolering bak huset av Entreprenør Frode Augestad, som er faglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at det ble utført arbeid på det elektriske anlegget av Solberg Instalatør A/S den 09.10.2014, som er faglært. Det foreligger en samsvarserklæring.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at Draghovden 34 ble pålagt å knytte seg til det kommunale anlegget da kommunen bygde ut Hovdenfeltet. Arbeidet med vann og avløp ble utført av faglært personell. Årstall er ukjent.

FEIL OG MANGLER

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)
Selger har opplyst at baksiden av huset fikk ny drenering rundt 2009. Det er i dag litt kalkutslag på mur langs gulvet i underetasjen, men selger kjenner ikke til råteskader.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

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

Boligen er oppført i tre over grunnmur.

Opplysninger om eiendommen
Enebolig

Utvendig
Taktekking,TG2
Yttertak er tekket med sta°l/aluminiumsplater. Levetid: Normal levetid for sta°l/aluminiumsplater er 30 til 60 a°r. Inspisert/vurdert fra: Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en

stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

Vurdering av avvik:
Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak. Alder på taktekking er ukjent. På bakgrunn av dette kan det ikke fastsettes når det er behov for utskifting basert på forventet levetid. Manglende opplysninger medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og vedlikeholdsbehov. Det bør derfor forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på alder for å kunne gjøre en mer presis vurdering.

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

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

Vurdering av avvik:
Over halvparten av forventet levetid 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.

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

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

Vurdering av avvik:
Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Det er observert musebånd, men dette er mangelfullt utført eller har hull/utettheter. Det anbefales å foreta lokale utbedringer for å redusere risikoen for at mus kan ta seg inn i konstruksjonen.

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

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft. Kommentar: Det er lagt gulv, og det er gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:
Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid. Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres. Luftekanal pa° loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader. Det er ikke montert papir eller duk over isolasjonen, som reduserer isolasjonsevnen. Det anbefales å ettermontere for å redusere varmetapet og forbedre energibehovet.

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

Vinduer og ytterdører,TG3
Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke. Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest og visuell kontroll av enkelte vinduer og dører. Punkterte vinduer kan tidvis være vanskelig å avdekke på grunn av vær- og lysforhold. Justering og normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Det er enkelte punkterte glassruter, og alder på glassene medfører økt risiko for ytterligere punktering over tid, med redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte glassruter. TG3: Det er fukt- og råteskader i flere vinduer/dører, som medfører behov for utskifting. Det bør også etter hvert påregnes ytterligere utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er

nevnt over.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav. Kommentar: I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet pa° møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav. Det er fuktmerker/misfaring i/på flere av overflatene underetasjen. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue. Kommentar: Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter. Øvrig kommentar: Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:
Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

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

Pipe og ildsted,TG2
Pipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. Etasje. Til informasjon: Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder/levetid, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet. Kommentar: Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelseskvalitet, bruk og vedlikehold. En mursteinspipe har en forventet levetid på mellom 50 og 100 år, mens en pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år. Over halvparten av den forventede brukstiden er nå passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette utføres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påfôring).

Tiltak:
Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

Rom Under Terreng,TG3
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. Til informasjon: Det er montert avfukter i etasjen, og ny eier anbefales å videreføre bruk av dette for å bidra til å holde fuktnivået på et akseptabelt nivå og redusere risiko for fuktproblemer. 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:
TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påfòret gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), må den nye eieren forvente å måtte gjøre tiltak og utskiftninger dersom man ønsker å benytte etasjen til varig opphold. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent, men det kan trolig være kapilært oppsug og fuktvandring i grunnmuren. Det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Kostnadsestimat er vanskelig å sette, men det bør påregnes pigging av gulv og ny gjennoppbygging i tillegg til ny drenering, isolering og fuktsikring av grunnmurer hvor det ikke er utført tiltak.

Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Innvendige trapper,TG2
Boligen har innvendig trapp. Kommentar: Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik. Helse, miljø og sikkerhet: Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader. Følgende forhold ble avdekket: · Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm). · Det mangler håndlist i trappeløpet (krav om håndlist på begge sider).

Vurdering av avvik:
Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde. Trappen(e) fremstår med høy slitasje. På bakgrunn av dette bør ny eier vurdere vedlikehold eller utskiftinger.

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

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

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

Tiltak:
Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
1. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa°r og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Vurdering av avvik:
Kjøkkeninnredningen har skader og preg av bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting bør vurderes av ny eier.

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

1. Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

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

Tekniske installasjoner
Vann og avløpsrør,TG2
Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Generelt: Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Stoppekran: Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler. Levetid: Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering. Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

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

Ventilasjon,TG2
Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer. Kommentar: Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

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

Varmesentral,TG2

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe. Innerdel er plassert i stue. Årstall/Alder: 2009. Viktig: Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Service/vedlikehold: Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig vedlikehold. Levetid: Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 15-20 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

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

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

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskekjeller/bod. Størrelse: Ca 200 liter. Årstall/alder: 1991. Viktig: Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

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

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

Tomteforhold
Drenering,TG3
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:
Hjørne mot garasje har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner. - Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann. Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren (gjelder eldre del uten ny drenering), slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere fuktsikring og samtidig etterisolere grunnmuren utvendig, slik at konstruksjonen oppgraderes i tråd med dagens anbefalte løsninger. TG3: Over halvparten av forventet levetid for drenering er passert, og det er gjort observasjoner og fuktmålinger som viser forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng (både i gulv og vegger). Dette indikerer at drenering og fuktsikring kan ha begrenset effekt. Konstruksjoner mot terreng er innredet med påforede vegger og gulv av organiske materialer, noe som medfører økt risiko for fukt-, mugg- og råteskader samt følgeskader over tid. Forholdet vurderes som uavklart, og årsakene anses som sammensatte. Det bør påregnes tiltak knyttet til drenering, utvendig fuktsikring og isolering av grunnmur. Kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser og må sees i sammenheng med vurderinger under rom mot terreng.

Tiltak:
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

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

Vurdering av avvik:
Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak. Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak.

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

Innbo og løsøre

Fryseboks, kjøleskap, oppvaskemasking, ny og gammel vaskemaskin samt komfyr vil være en del av handelen. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Oppvarming i boligen består av stråleovn på bad, luft-til-luft varmepumpe i stue, og pipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1.etasje.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger har ikke gitt opplysninger om årlig strømforbruk.
Selger har ikke kjennskap til dette da boligen er et dødsbo.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 102,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for inneværende år utgjør totalt 15 102 kr, inkludert eiendomsskatt. Dette dekker kostnader for avløp og feiing/tilsyn. Alle oppgitte priser er inkludert merverdiavgift.

Avløpsgebyret og er beregnet ut fra et forbruk på 169 m^3 per år, da eiendommen ikke har vannmåler.

Vanngebyr til privat vannverk, Tørvikbygd Vasslag på kr. 2 300,- pr. år.

Renovasjonsgebyret leveres av en ekstern leverandør og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene. Minimumsgebyr for renovasjon hos BIR er ca kr. 4 300,-. Bir opplyser på sine hjemmesider at tømmer du bosset som en gjennomsnittskunde, hver 14. dag, blir gebyret 5343,89 kr. Ved maksimalt antall tømminger blir gebyret 7683,89 kr.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt utgjør til sammen 15 102 kr per år. Med renovasjonsgebyr på kr. 4 300,- og vanngebyr på kr. 2 300,- blir de samlede årlige kostnadene kr. 21 702,-

Andre utgifter
Selger har ikke opplysninger øvrige kostnader knyttet til boligen.

Vannavgift
Kr 2 300,- pr. 01.01.2026
Privat vann via Tørvikbygd vasslag.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 449 926,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 799 703,- pr. 2024

Forsikring
Frende
Polisenr: 37068

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 060 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger på en tomt som består av flere parseller, med varierende størrelse og presisjon i grenseregistreringen.

TOMT
Boligen er oppført på en eiet tomt. Tomten er opprettet ved skyldskifte og har et oppgitt areal på 990 kvm. I matrikkelen er grensenes nøyaktighet for denne delen registrert som middels til høy. Kartet er ikke et juridisk bindende grensedokument.

I tillegg er boligen knyttet til en eiet parsell som opprinnelig ble opprettet ved skyldskifte. Ifølge matrikkelen er tomtens areal her 70 kvm. For denne delen er grensenes nøyaktighet registrert som middels til høy for to av sidene, mens nøyaktigheten er registrert som lav for den tredje siden. Kartet er heller ikke her et juridisk bindende grensedokument.

Adkomst
Enkel adkomst via offentlig vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde i Tørvikbygd i Kvam herad, med flott utsikt mot fjord og omkringliggende natur. Området er kjent for gode solforhold, naturskjønne omgivelser og et trygt nærmiljø med variert bebyggelse og flere aldersgrupper. De senere årene har flere boliger i feltet fått nye eiere, noe som bidrar til et levende og godt bomiljø.

Fra eiendommen er det kort vei til både dagligvarebutikk, barnehage og ferjekai, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. Tørvikbygd har et aktivt lokalmiljø med blant annet idrettslag, skyttarlag, ungdomslag og ulike foreninger. Berge Gartneri med kafé og arrangementer er også et populært samlingspunkt i bygda. For den

turglade byr området på flotte turmuligheter året rundt, med opparbeidet turvei fra Skutevik rundt Stekka, samt nærhet til fjellturer, stølsområder og toppturer mot blant annet Tørvikanuten. I tillegg ligger det en fin badestrand i nærområdet.

Tørvikbygd barnehage ligger ca. 400 meter fra boligen, og nærmeste busstopp ligger kun få minutters gange unna med forbindelse mot blant annet Norheimsund og Bergen. Kjøretiden til Norheimsund er ca. 15 minutter, hvor man finner et bredt utvalg servicetilbud som butikker, caféer, vinmonopol, treningssenter, kulturtilbud, helsetjenester og videregående skole. Hardangerbadet og kulturhuset Kabuso er populære tilbud i området. Bergen sentrum nås på omtrent 1,5 time med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
ENEBOLIG
For eneboligen foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Det er ikke funnet godkjente byggemeldte tegninger for eneboligen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk eneboligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Boligen er oppført før plan og bygningsloven ble vedtatt i 1965, det er derfor ikke unormalt at det ikke foreligger søknader eller tegninger på boligen.

GARASJE

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for garasjen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at garasjen lovlig kan tas i bruk. Garasjen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det er funnet vedtak for oppføring datert 8.november 1974 og byggemeldte tegninger datert 7. juni 1969,

Det foreligger videre vedtak om tilbygg på garasjen datert 7. februar 1980 samt byggemeldte tegninger datert 1980.

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

VANN
Boligen er tilknyttet et felles privat vannverk. Vannforsyningen kommer fra Tørvikbygd Vasslagt, det er ikke installert vannmåler for denne tilknytningen.

AVLØP
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett. Avløpsledningen inn til tomten er normalt private stikkledninger som eier selv har ansvar for å vedlikeholde.

Disse opplysningene er basert på selgers informasjon og offentlige registre. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

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

Eiendommen er omfattet av Reguleringsplan for Byggefeltet Hovden, vedtatt og trådt i kraft den 11.06.1974. I henhold til denne planen er arealformålet for boligen og dens omgivelser definert som bolig.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.
Gnr. 87 bnr. 136 er ubebygd tomt, egenerklæring om konsesjonsfrihet må derfor utfylles.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 87 bnr. 5 i Kvam kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4622/87/123:

11.12.1962 - Dokumentnr: 1885 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra Knr:4622 Gnr:87 Bnr:5.

Dette er et skylddelingsdokument som beskriver opprettelsen av eiendommen ved fradeling fra gnr. 87 bnr. 5. Dokumentet redegjør for tomtens opprinnelige areal og fastsetter eiendommens grenser slik de ble beskrevet ved tinglysingstidspunktet.

11.12.1962 - Dokumentnr: 1885 - Bestemmelse om veg
Eiendommen har veirett over hovedbruket.

11.12.1962 - Dokumentnr: 1885 - Bestemmelse om vannledning
Eiendommen har rett til å legge vannledning over

hovedbruket.

11.12.1962 - Dokumentnr: 1885 - Bestemmelse om gjerde
Eiendommen har gjerdeplikt fra gammelt av.

- - -
4622/87/136:

31.12.1965 - Dokumentnr: 2260 - Bestemmelse om gjerde
Eiendommen har gjerdeplikt.

31.12.1965 - Dokumentnr: 2260 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:87 Bnr:5
Dette er et skylddelingsdokument som beskriver opprettelsen av eiendommen ved fradeling fra gnr. 87 bnr. 5. Dokumentet redegjør for tomtens opprinnelige areal og fastsetter eiendommens grenser slik de ble beskrevet ved tinglysingstidspunktet.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Eiendommen selges i hovedsak slik den fremstår på visningstidspunkt hva gjelder eventuelt innbo, inventar og møbler. Selger tar med seg det de måtte ønske før overtagelse, ytterligere 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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som

ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 750,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca, faktureres kunde direkte kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 135 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 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).

Dragshovden 34

Skoler

Norheimsund friskule (1-10 kl....	**8 min**
65 elever, 6 klasser	8.9 km
Norheimsund skule (1-7 kl.)	**13 min**
287 elever, 16 klasser	12.8 km
Framnes kristne vgs.	**8 min**
260 elever, 9 klasser	9.2 km
Kvam vgs. avd Norheimsund	**16 min**
200 elever, 16 klasser	15.7 km

Sport

Tørvikbygd skule	**9 min**
Innstranda ballplass	**7 min**
Hardanger Treningssenter	**13 min**
Hardangerbadet	**20 min**

Offentlig transport

Tørvikbygd nord	**3 min**
Linje 749, 930	0.3 km
Bergen Flesland	**1 t 29 min**

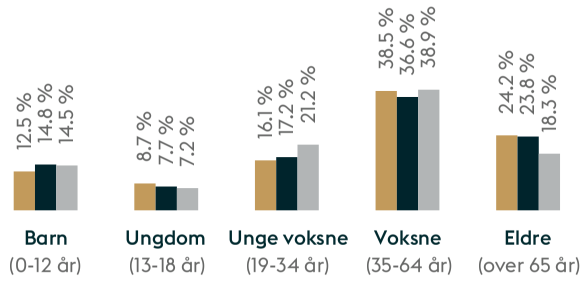
Barnehager

Tørvikbygd barnehage (1-5 år)	**5 min**
21 barn	0.4 km

Dagligvare

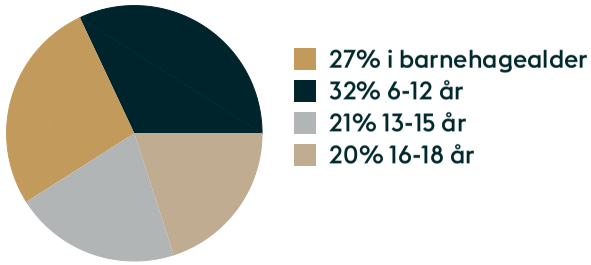
Coop Prix Norheimsund	**13 min**
Spar Norheimsund	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Indre Tørvikb...	334	193
Kommune: Kvam	8 497	4 271
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



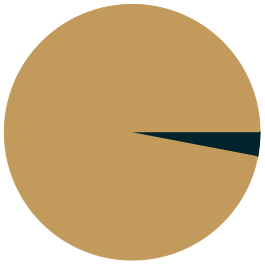
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Norheimsund	13 min
Spar Norheimsund	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Boligmasse



97% enebolig
3% annet



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Dragshovden 34, 5620 TØRVIKBYGD
KVAM kommune
gnr. 87, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 26.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22737-1025 **Eiendomsverdi ref nr:** YJ3143

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

David Haltvik

Uavhengig Takstingeniør

david@hardingtakst.no

970 35 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert boligfelt sentralt i Tørvikbygd i Kvam herad. Eiendommen har gode solforhold og en fantastisk utsikt. Nærområde anses som rolig og naturskjønt, med nærhet til barnehage, dagligvarebutikk og ferjekai. Det er også kort vei til turstier i fjellet og en flott badestrand. Kjøretiden til kommunesenteret i Norheimsund, hvor de fleste servicetilbud finnes, er omtrent 15 minutter. Det tar ca. 1,5 timer å kjøre til Bergen sentrum.

TOMT:
Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass for en liten bil i garasje. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, flaggstang, beplantning, hekk og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig fra 1964 og en garasje fra 1980.

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

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av stråleovn på bad, luft-til-luft varmepumpe i stue, og pipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. Etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Bruksendret/ombygget deler av underetasjen.
- Deler av drenering, isolering og fuktsikring skiftet i 2009.
- Lokale utskiftinger på fasade.
- Enkelte vinduer er skiftet.
- Taktekking er skiftet, ukjent årstall.
- Vedovner er skiftet etter byggeår, ukjent årstall.
- Kjøkkeninnredning er skiftet, men ukjent årstall.
- Deler av innvendige overflater er delvis vedlikeholdt/skiftet.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet.
- Det er skiftet varmtvannsbereder i 1991.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet, ukjent årstall.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2009.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/ oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

HØYDEPUNKTER:
- Fin beliggenhet i etablert boligfelt i Tørvikbygd
- Gode solforhold og flott utsikt
- Nær barnehage, butikk og ferjekai
- Kjøretid på ca. 15 min til Norheimsund
- Enebolig over to plan på 151 m².
- Opparbeidet tomt med plen og hage
- Luft-til-luft varmepumpe i stue
- Pipe og ildsted i stue og kjellerstue

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

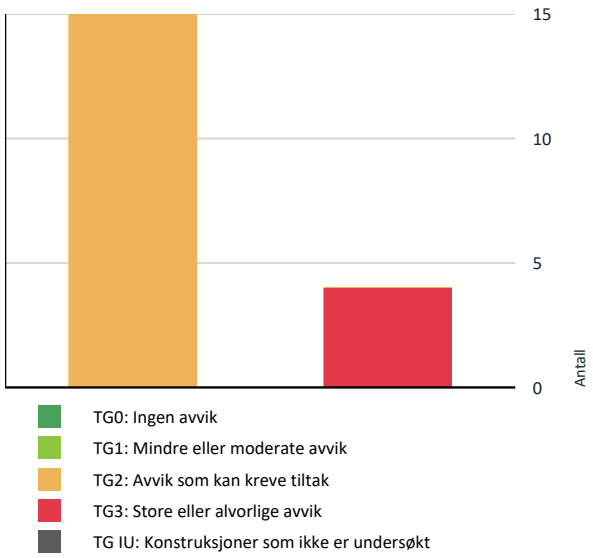
Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Det opplyses at det er foretatt bruksendringer etter opprinnelig byggeår, og vi anbefaler derfor en nærmere undersøkelse av de byggemeldte tegningene, siden slike tiltak normalt er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen.

Se også vurderingene om rømningsveier, dagslysflater og takhøyde.

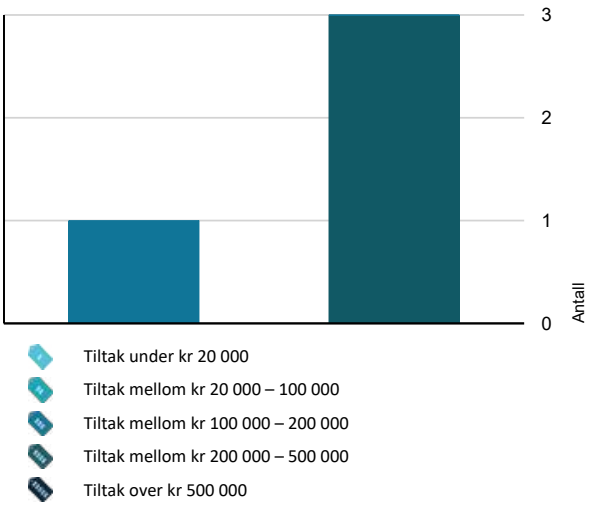
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med stål/aluminiumsplater.

Levetid:
Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas elr. liknende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

Alder på taktekking er ukjent. På bakgrunn av dette kan det ikke fastsettes når det er behov for utskifting basert på forventet levetid. Manglende opplysninger medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og vedlikeholdsbehov. Det bør derfor forsøkes å fremskaffe dokumentasjon på alder for å kunne gjøre en mer presis vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Oversiktsbilde som viser deler av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid 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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

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

Det er observert musebånd, men dette er mangelfullt utført eller har hull/utettheter. Det anbefales å foreta lokale utbedringer for å redusere risikoen for at mus kan ta seg inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser eksempel på slitasje og råteskader i bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:
Det er lagt gulv, og det er gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

Luftekanal på loft mangler isolasjon rundt røret, som bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.

Det er ikke montert papir eller duk over isolasjonen, som reduserer isolasjonsevnen. Det anbefales å ettermontere for å redusere varmetapet og forbedre energibehovet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser område rundt en gjennomføring i taket. Her viser det noe fuktmerker.

TG 3 Vinduer og ytterdører

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold.

Det er enkelte punkterte glassruter, og alder på glassene medfører økt risiko for ytterligere punktering over tid, med redusert isolerende effekt og behov for utskifting av berørte glassruter.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Andre utvendige forhold

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er fuktmerker/misfaring i/på flere av overflatene underetasjen. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere skjevheter i gulvet. Den øverste svarte streken som er tegnet på det hvite feltet viser referansenivået (altså dersom gulvet var flatt). Den grønne streken viser hvor store skjevheter som er målt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i kjellerstue og stue i 1. Etasje.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelseskvalitet, bruk og vedlikehold. En mursteinspipe har en forventet levetid på mellom 50 og 100 år, mens en pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år. Over halvparten av den forventede brukstiden er nå passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette utføres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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.

Til informasjon:
Det er montert avfukter i etasjen, og ny eier anbefales å videreføre bruk av dette for å bidra til å holde fuktnivået på et akseptabelt nivå og redusere risiko for fuktproblemer.

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:
• Det er avvik:

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påført gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), må den nye eieren forvente å måtte gjøre tiltak og utskiftninger dersom man ønsker å benytte etasjen til varig opphold. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte og eksakt årsak er ikke kjent, men det kan trolig være kapilært oppsug og fuktvandring i grunnmuren. Det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Kostnadsestimat er vanskelig å sette, men det bør påregnes pigging av gulv og ny gjennoppbygging i tillegg til ny drenering, isolering og fuktsikring av grunnmurer hvor det ikke er utført tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bildet viser nedre del av en delingsvegg midt i underetasjen, som gir sterke indikasjoner på kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen.

TG2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

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

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

Følgende forhold ble avdekket:
• Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm).
• Det mangler håndlist i trappeløpet (krav om håndlist på begge sider).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at trappen(e) ikke har en optimal funksjonalitet på grunn av smale inntrinn, en smal bredde i trappeløpet og lav takhøyde.

Trappen(e) fremstår med høy slitasje. På bakgrunn av dette bør ny eier vurdere vedlikehold eller utskiftinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er gitt opplysninger eller observert følgende:

Mus/skadedyr:
Det er observert spor etter noe som kan vært mus (gnagere) i/på kaldtloft. Skjulte følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere kontroll og eventuelle tiltak vil være å rekvirere skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

Asbest/eternitt:
På befaringsdagen ble det registrert material av eternitt som mest sannsynlig inneholder asbest. Asbest ble ofte benyttet i bygningsmateriale fra 1920- tallet og oppover til slutten av 1970- tallet. Asbest ble ofte benyttet i konstruksjoner som blant annet vegger, etasjeskille, ventilasjonsanlegg m.m. Det kan derfor også være skjulte asbestholdige materialer i bygget. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelige virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980. Det er ingen garanti for at asbest ikke kan ha blitt brukt etter forbudet, siden lagret asbestmateriell, til tross for forbudet, kan ha blitt brukt ved oppføring av bygg også senere. Så lenge produktene ikke blir bearbeidet eller flyttet på, er de ufarlige, men all riving/utskifting skal utføres av firma som er godkjent for å drive med sanering av asbest.

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

Tilstandsrapport



Bilde viser ventilasjonskanal av eternitt.



Bilde viser ekskrementer etter noe som ser ut til å være mus.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har skader og preg av bruksslitasje, og vedlikehold eller utskifting bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast.

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

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

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en normal brukstid på 40 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt inneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i bod/"vaskekjeller".

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i stue.
Årstall/Alder: 2009.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskekjeller/bod.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 1991.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

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

Generell kommentar

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 fullstendig dokumentasjon på anlegget.

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



Bildet viser sikringsskap for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

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 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hjørne mot garasje har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner. - Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren (gjelder eldre del uten ny drenering), slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere fuktsikring og samtidig etterisolere grunnmuren utvendig, slik at konstruksjonen oppgraderes i tråd med dagens anbefalte løsninger.

TG3: Over halvparten av forventet levetid for drenering er passert, og det er gjort observasjoner og fuktmålinger som viser forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng (både i gulv og vegger). Dette indikerer at drenering og fuktsikring kan ha begrenset effekt. Konstruksjoner mot terreng er innredet med påforede vegger og gulv av organiske materialer, noe som medfører økt risiko for fukt-, mugg- og råteskader samt følgeskader over tid. Forholdet vurderes som uavklart, og årsakene anses som sammensatte. Det bør påregnes tiltak knyttet til drenering, utvendig fuktsikring og isolering av grunnmur. Kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser og må sees i sammenheng med vurderinger under rom mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Illustrasjon for drenering og fuktsikring av boliger.



Bilde viser saltutslag på grunnmuren, her er utvendig drenering, isolasjon og fuktsikring utbedret på utsiden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis skader eller slitasje med avflassing/avskalling på grunnmuren som medfører behov for vedlikehold og tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser en langsgående sprekk i bakveggen.



Bilde viser slitasje og værpåkjenning på grunnmuren.

Oljetank

Beskrivelse

Jeg har ikke mottatt opplysninger om evt. oljetank på eiendommen.

Til informasjon:
Kommunen skal ha oversikt på om det er oljetank på eiendommen, men dette er ikke nærmere kontrollert av undertegnede.

Andre forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er målt takhøyde under anbefalt minimum på 2,2 meter i kjellerstue. Forholdet kan medføre at rommet ikke anses som egnet for varig opphold, og kan gi utfordringer ved eventuell søknad om bruksendring/godkjenning.

Brannslukningsapparatet er eldre, det kan derfor ikke legges til grunn at apparatet fungerer som forutsatt, og utskifting anbefales.

Det mangler brannvarsler i boligen (krav om minst én brannvarsler per etasje). Manglende brannvarsling medfører økt risiko for sen oppdagelse av brann og redusert sikkerhet for beboerne.

Konsekvens/tiltak

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1980

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Garasje med enkel standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med stålplater. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert vippeport i front. Bygget er ikke isolert, men innredet innvendig. Det er innlagt strøm i bygget.

Vedlikehold
Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	73			73	
1. Etasje	78			78	
SUM	**151**				
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, 5 boder, kjellerstue		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken		

Kommentar

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

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,14 meter i kjellerstue.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,38 meter i stue.

Øvrige kommentarer:
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere "vaskekjeller" som en bod, siden rommet fremstår mer som en bod/kjellerrom og ikke et innredet våtrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Det opplyses at det er foretatt bruksendringer etter opprinnelig byggeår, og vi anbefaler derfor en nærmere undersøkelse av de byggemeldte tegningene, siden slike tiltak normalt er søknadspliktig, og må godkjennes av kommunen.

Se også vurderingene om rømningsveier, dagslysflater og takhøyde.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	David Haltvik	Takstingeniør
	Sverre Måkestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	87	123	0	0	973.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dragshovden 34

Hjemmelshaver
Småbrekke Gunnar Johan

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

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

Tinglyste retter/øvrige forhold

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

Øvrige forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Rapporten er utarbeidet for et dødsbo, med de begrensninger dette innebærer	Ikke vist		Nei
Befaringsskjema		Delvis utfylt. Internt dokument utfylt av eier/ oppdragsgiver. Deler av informasjonen i rapporten er hentet herfra	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YJ3143

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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
25. apr. 2026

Oppdragsnummer
37-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dragshovden 34, 5620 TØRVIKBYGD

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Sverre Måkestad, Arne Måkestad, Gunnbjørg Matre, Kjell Einar Måkestad, Torill Måkestad

Fullmektige
Sverre Måkestad for Arne Måkestad, Gunnbjørg Matre, Kjell Einar Måkestad, Torill Måkestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. januar 1964

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Gunnar Johan Småbrekke

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Gunnar Johan Småbrekke

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 37068
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny taktekking. Har leigd byggfirma men veit ikkje kven.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og tilleggsisolering bak huset. Entreprenør Frode Augestad

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Instalatør Solberg instalatør A/S 09.10.2014

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Då kommunen bygde ut Hovdenfeltet var Draghovden 34 pålagt å knytta seg til det kommunale anlegget. Ukjent årstal.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: ca 2009 fekk heile baksida på huset ny drenering. Langs golv i underetasjen er det i dag litt kalkutslag på mur. kjenner ikkje til råteskader.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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: 37-0058/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sverre Måkestad	**2026-04-25**

Identifikasjon

Sverre Måkestad

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



Adresse **Dragshovden 34, 5620 TØRVIKBYGD**	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286811**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175203532**
Gårdsnummer **87**	Bruksnummer **123**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarma bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,32 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **257,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 721 kWh**

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 30.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 87 **Bruksnr.:** 123
Adresse: Dragshovden 34, 5620 TØRVIKBYGD
Referanse: 37-0058/26

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje 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: 28.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 87 **Bruksnr.:** 123
Adresse: Dragshovden 34, 5620 TØRVIKBYGD
Referanse: 37-0058/26

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Avløp		12054
Renovasjon	Ekstern leverandør	Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
Brannsyn, feiing		489
Eigedomsskatt		2559
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Kommentar
Oppgitt pris kloakk er basert på eit stipulert forbruk på 169 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.

61. JON TOLO, 56oo NORHEIMSUND. OPPFØRING AV NAUST PÅ GNR. 32, BNR. 59.

Saka vart referert.

62. OLAV T. STEINSTØ, TILBYGG TIL DRIFTSBYGNING PÅ GNR. 57, BNR. 5.

Saka vart referert.

63. TOVE HINSHELWOOD, 5614 ÅLVIK. BYGGEMELDING DAGSETT 29.11.1979 FOR BUSTADHUS PÅ GNR. 77, BNR. TOMT NR. 31, LILLETVEIT, ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG KARTUTSNITT I MÅL 1:1ooo.

Samrøystes vedtak: (5)

Framlegget i saklista vert vedteke.

64. JOHAN SMÅBREKKE, 562o TØRVIKBYGD. BYGGEMELDING DAGSETT o8.11.1979 OM TILBYGG TIL GARASJE PÅ GNR. 87, BNR. 123, HOVDEN I TØRVIKBYGD ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG KARTUTSNITT I MÅL 1:1ooo.

Samrøystes vedtak: (5)

Framlegget i saklista vert vedteke.

65. ARVID THORVIK, 562o TØRVIKBYGD. BYGGEMELDING DAGSETT o8.11.198o FOR TILBYGG/GARASJE PÅ GNR. 9o, BNR. 23, 26 OG 27 ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG KARTUTSNITT I MÅL 1:1ooo.

Samrøystes vedtak: (5)

Framlegget i saklista vert vedteke.

66. KARL RAMSTAD, 571o SKULESTADMO. SØKNAD DAGSETT 13.11.79 OM ANSVARSRETT FOR OPPPØRING AV BUSTADHUS PÅ GNR. 2o, BNR. 2, TOMT 32, LID I STEINSDALEN.

Samrøystes vedtak: (5)

Framlegget i saklista vert vedteke.

64. JOHAN SMÅBREKKE, 562o TØRVIKBYGD. BYGGEMELDING DAGSETT o8.11.1979 OM TILBYGG TIL GARASJE PÅ GNR. 87, BNR. 123, HOVDEN I TØRVIKBYGD ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG KARTUTSNITT I MÅL 1:1ooo.

Minste avstand til eigedomsgrensa er o.5 m.
" " " annan bygning på same eigedom er 1.7 m.
Bebygd grunnflate eldre bygg er 16.5 m^2.
" " tilbygg " 6.6 "
Området er regulert.
Tomta er oppmålt.
Tomta har vegsamband med kommunal veg.
Byggegrunnen er fjell.
Golv på terreng av betong.
Yttervegger av tradisjonelle trekonstruksjonar.
Vippeport.
Tak: Enkle sperr ca. 22^o og A-plater.
Tilleggsopplysningar:

"Garasjen skal kles innvendig med tennvernende kledning A-1o".

Framlegg til vedtak:

Teikningane vert godkjende og byggeløyve gjeve.
John Småbrekke vert godkjend som ansvarshavande.

Teknisk kontor, den o7.o2.198o.

Sigmund Tveisme
bygn.sjef

482. LEONARD NORHEIM, 5600 NORHEIMSUND. BYGGEMELDING FOR BUSTADHUS PÅ GNR. 33, BNR. 102, I BYGGEFELTET TIL LARS A. VALLAND, ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG SITUASJONSPLAN I MÅL = 1:1000.

Samrøystes vedtak:

Framlegget i saklista vert vedteke.

483. JOHAN SMÅBREKKE, TØRVIKBYGD. BYGGEMELDING FOR CARPORT PÅ GNR. 87, BNR. 123 ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG KARTUTSNITT.

Samrøystes vedtak:

Framlegget i saklista vert vedteke.

484. STEINAR FURHOVDE, 5601 NORHEIMSUND. SØKNAD DAGSETT 29.11.74 OM OPPFØRING AV TO MURAR PÅ GNR. 32, BNR. 166 TOLOHAGEN ETTER VEDLAGT KARTUTSNITT I MÅL = 1:1000.

Samrøystes vedtak:

Framlegget i saklista vert vedteke.

485. BERNHARD BIRKENES, RØYRVIK, 5620 TØRVIKBYGD. BYGGEMELDING FOR HYTTE/KOIE PÅ GNR. 105, BNR. 1 VED BYRKJENESVATNET ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG KARTUTSNITT I MÅL = 1:5000.

Samrøystes vedtak:

Framlegget i saklista vert vedteke.

486. RAGNHILD SANDVEN HERRE, 5600 NORHEIMSUND. SØKNAD OM BYGGELØYVE TIL GARASJE PÅ GNR. 11, BNR. 84 I KVAM ETTER VEDLAGT BYGGEMELDING, TEIKNINGAR OG NABOVARSEL.

Saka vart referert.

487. KNUT TEIGEN, 5664 EIKJEDALSGREND. SØKNAD DAGSETT 10.10.74 OM FRÅDELING FOR EIN PARSELL AV GNR. 18, BNR. 1 I TEIGEN ETTER VEDLAGT KARTUTSNITT I MÅL = 1:5000.

Samrøystes vedtak:

Framlegget i saklista vert vedteke.

482. LEONARD NORHEIM, 5600 NORHEIMSUND. BYGGEMELDING FOR BUSTADHUS PÅ GNR. 33, BNR. 102, I BYGGEFELTET TIL LARS A. VALLAND, ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG SITUASJONSPLAN I MÅL = 1:1000.

Sjå sak 266/748 vedr. graveløyve.

Nybygget (Vallandhus) har eit grunnareal på 140 m^2. Minste avstand til nabogrense er oppgjeve til 4 m. Tilkomst til tomta vert frå kommunal veg. Vassforsyning frå kommunalt vassverk. Kloakkering via kommunal kloakk.

Nabovarsel underteikna av Arvid Valland, Torgeir Flatabø, Gjermund Valland, Kjell Steine og Mikjel Valland ligg ved.

Framlegg til vedtak:

Teikningane vert godkjende og byggesamtykkje vert gjeve på etternemnde vilkår:

1. Vilkåra i sak nr. 266/748 er gjeldande.

2. Om eller når det vert aktuelt med garasje må det sendast inn byggemelding på vanleg måte før eventuell bygging kan finna stad.

Kvam heradsingeniørkontor, den 8. nov. 1974.

Sigmund Tveisme
bygn.sj.

483. JOHAN SMÅBREKKE, TØRVIKBYGD. BYGGEMELDING FOR CARPORT PÅ GNR. 87, BNR. 123 ETTER VEDLAGDE TEIKNINGAR OG KARTUTSNITT.

Sjå sak nr. 252/688 og nr. 222/698.
Carporten har eit grunnareal på 15 m^2. Avstand til annan bygning på same tomt er 2.5 m. Carporten skal byggjast i trekonstruksjonar.

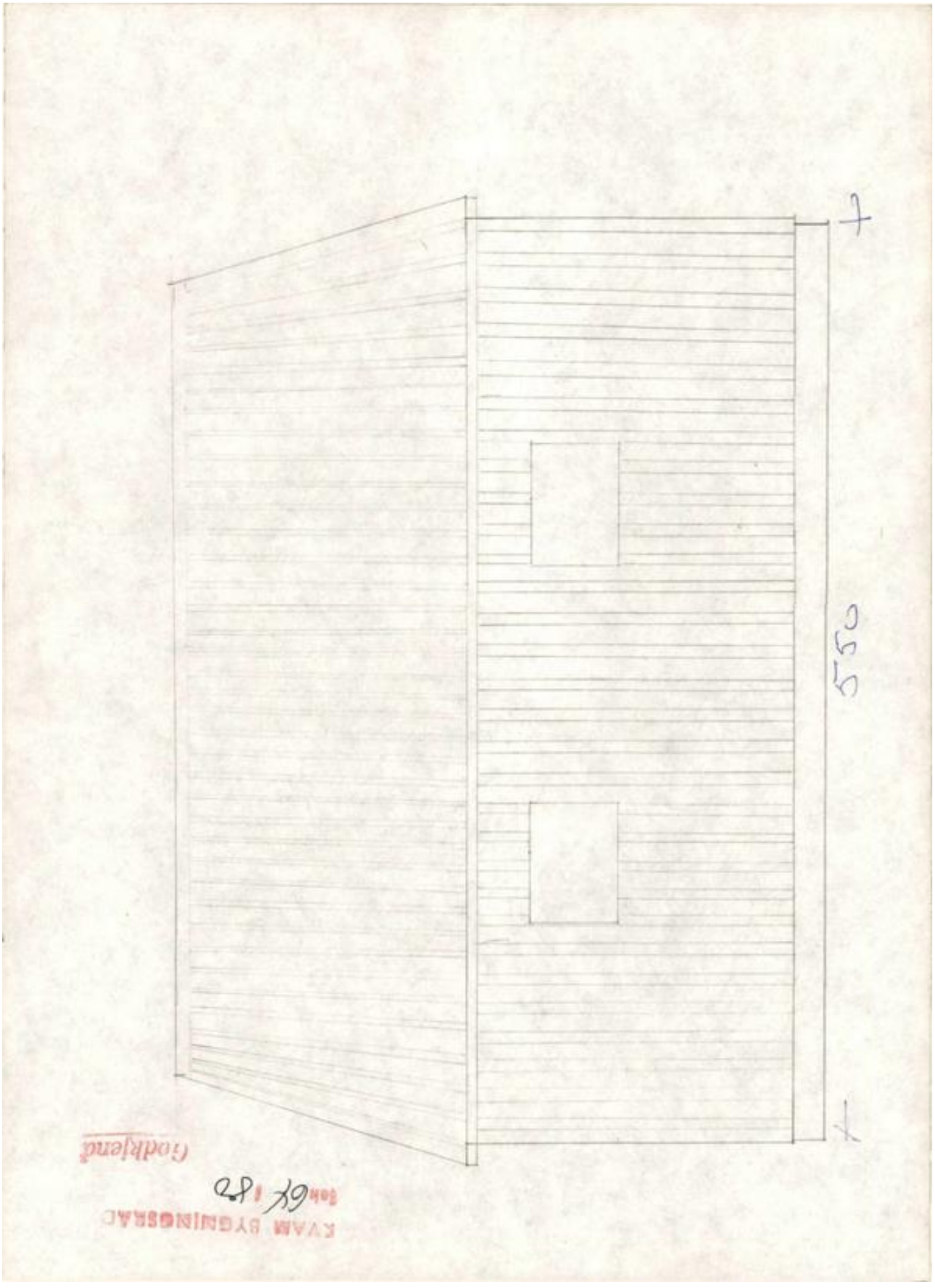
Nabovarsel underteikna av Trygve Kolltveit, Kvam herad v/rådmannen ligg ved.

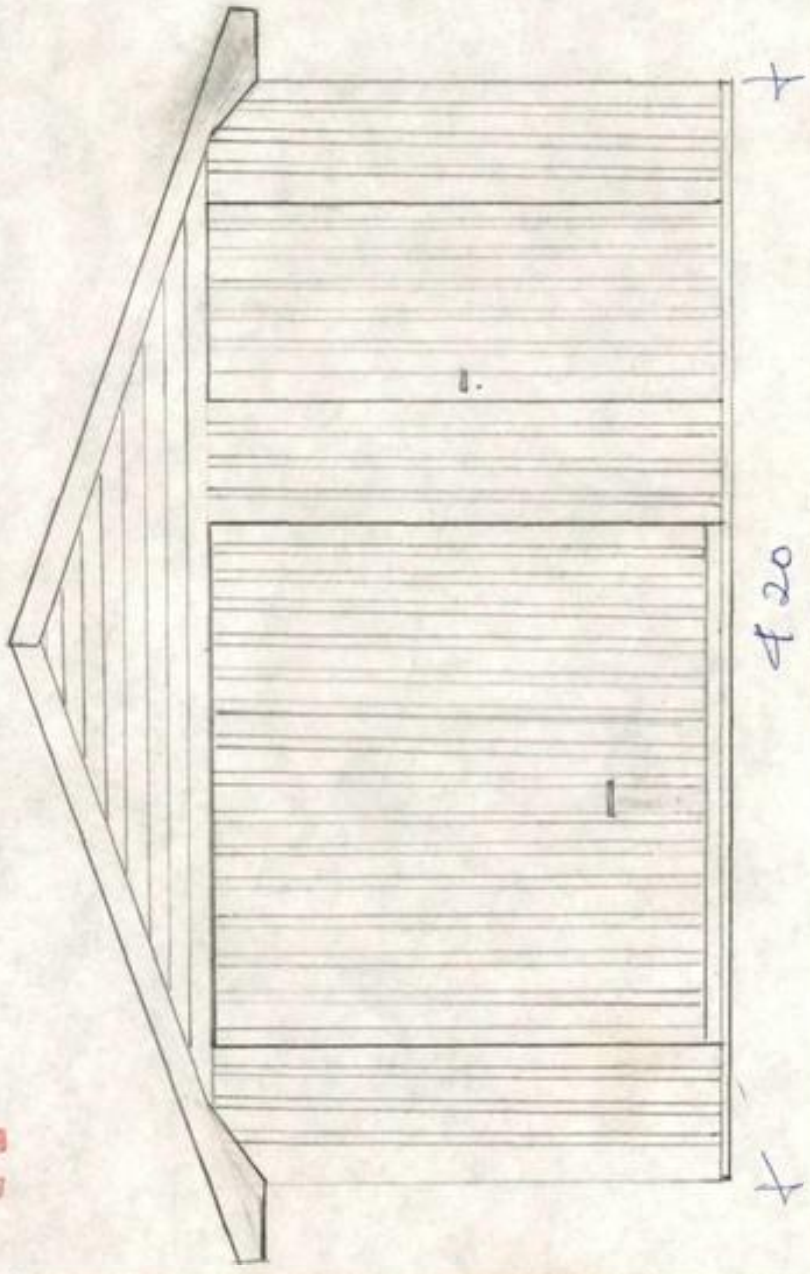
Framlegg til vedtak:

Teikningane vert godkjende og byggesamtykke gjeve.

Kvam heradsingeniørkontor, den 8. nov. 1974.

Sigmund Tveisme
bygn.sj.


5550

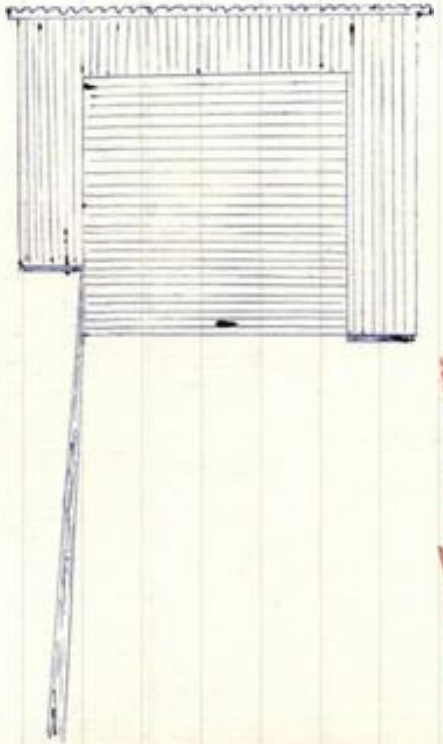


ÁVAM STGNINGSRÁÐ
Bókasafn Goðkjend
69 f 80

Vert godkjent på vilkår som gitt i frigjeskriv.
Bygningskontrollen må tilkalles:

1.	For utstikking av byggelinje og høyd.	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



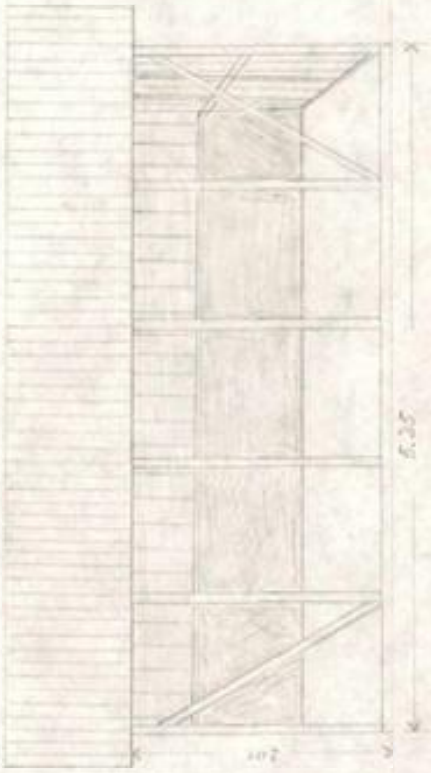


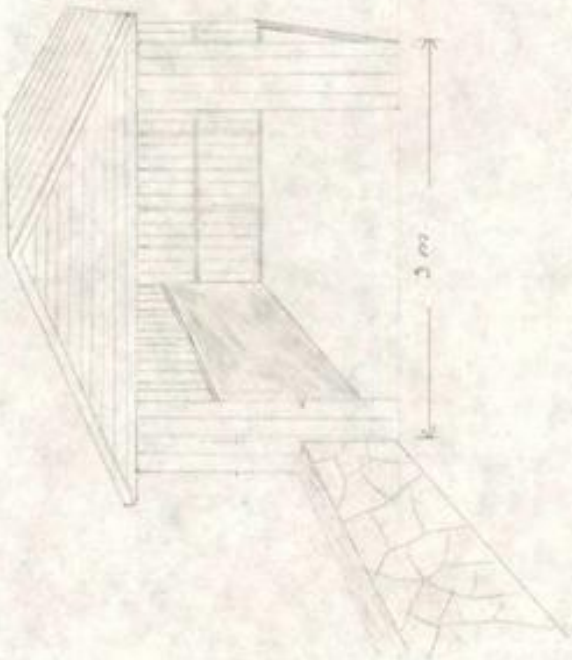
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 88/71
Godkjent

Tømrbygd 7/6-69 Johan Småbrekke

Sak 4834 74

Godkjend





Fylkesmannen i Hordaland
14 JUNI 1974
Utbyggingsavdelinga

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIT BYGGJEFELT PÅ HOVDEN I TØRVIKBYGD I KVAM KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

Husa skal vera frittliggjande og dei skal førast opp i 1 høgd. Bygningsrådet kan i einskilde tilfelle gjeve samtykke til 2 høgder når tilhøva etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rettes for det.

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

Garasjar (eller parkeringstak) skal byggjast i samanheng med bustadhus og tilpassast dette i form og utsjånad. I serleg høve kan bygningsrådet tillata oppførde frittståande garasjar. Garasjar (parkeringstak-uthus) skal i tilfelle plasserast slik i forhold til bustadhus og nabohus at det oppnås ein god arkitektonisk verknad. Garasjar kan i samsvar med føresegnene i byggeforskriftene plasserast mot nabogrense. Der terrengmessige eller andre forhold gjer det vanskeleg å leggja garasje på eiga tomt, kan bygningsrådet visa til tomt for felles garasjeanlegg. Garasjar (uthus) kan berre førast opp i ei høgd og med grunnflate ikkje over 40 m2. Ved byggemelding skal det visast plass for garasje for 1 bil pr. leilighet. Inn- og utkøyringsforhold til garasje skal vera oversiktelege og mest mogeleg trafikksikre.

Fylkesmannen i [illegible]
14 JUNI 1974

§ 7

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

§ 8

Friareal skal opparbeidast etter plan godkjend av bygningsrådet.

§ 9

I industriområdet skal anleggets art (utforming og plassering) godkjennast av bygningsrådet.
Verksemder som ein kan rekna med vil føra med seg visse ulemper for området, slik som lukt, røyk, støy m.v., kan bygningsrådet nekta plass eller tilby i andre høvelege industriområde i den utstrekning det er mogeleg.

§ 10

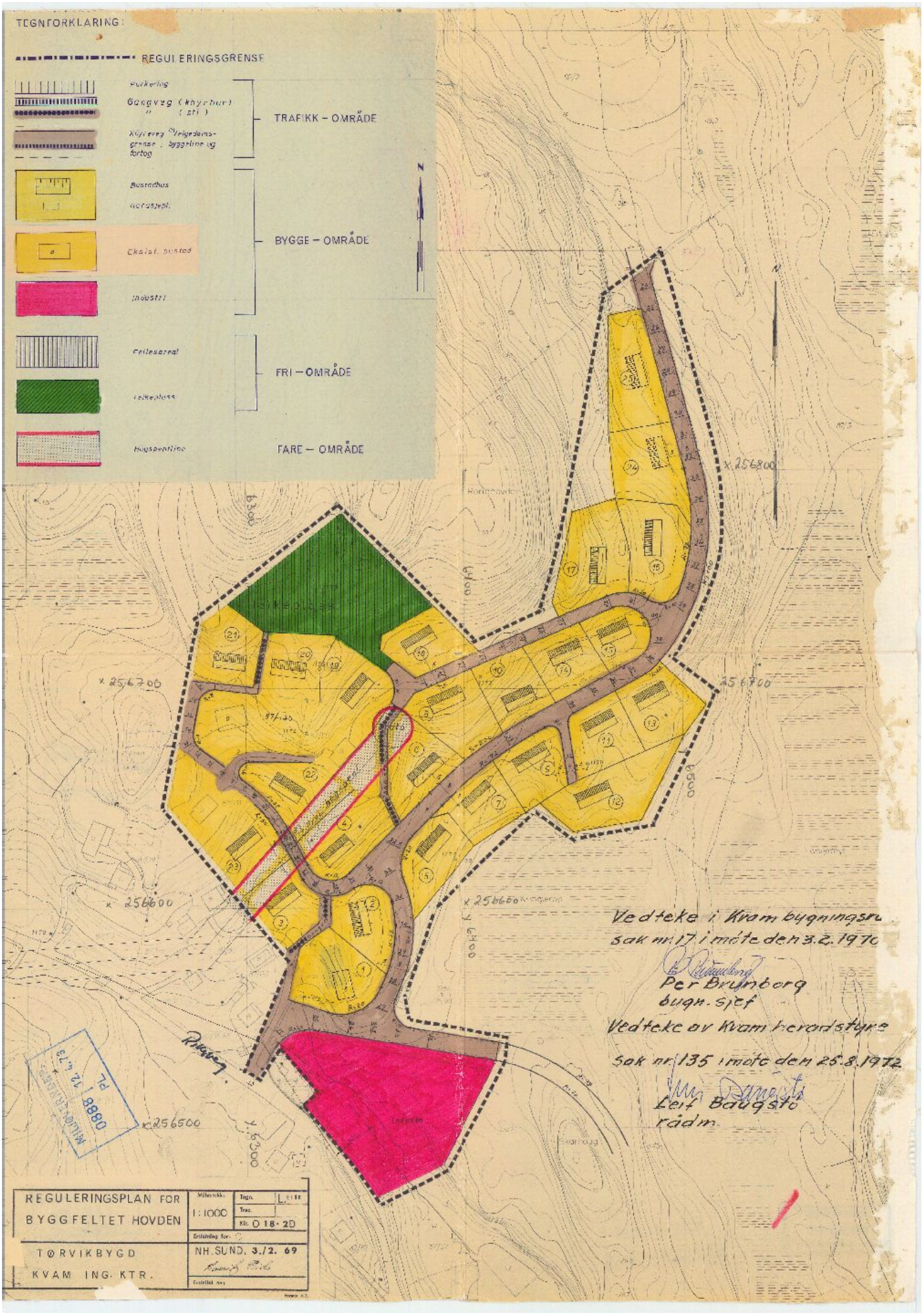
Ved sida av desse reguleringsføresegner gjeld føresegnene i bygningslova og bygningsvedtektene for Kvam kommune.

§ 11

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

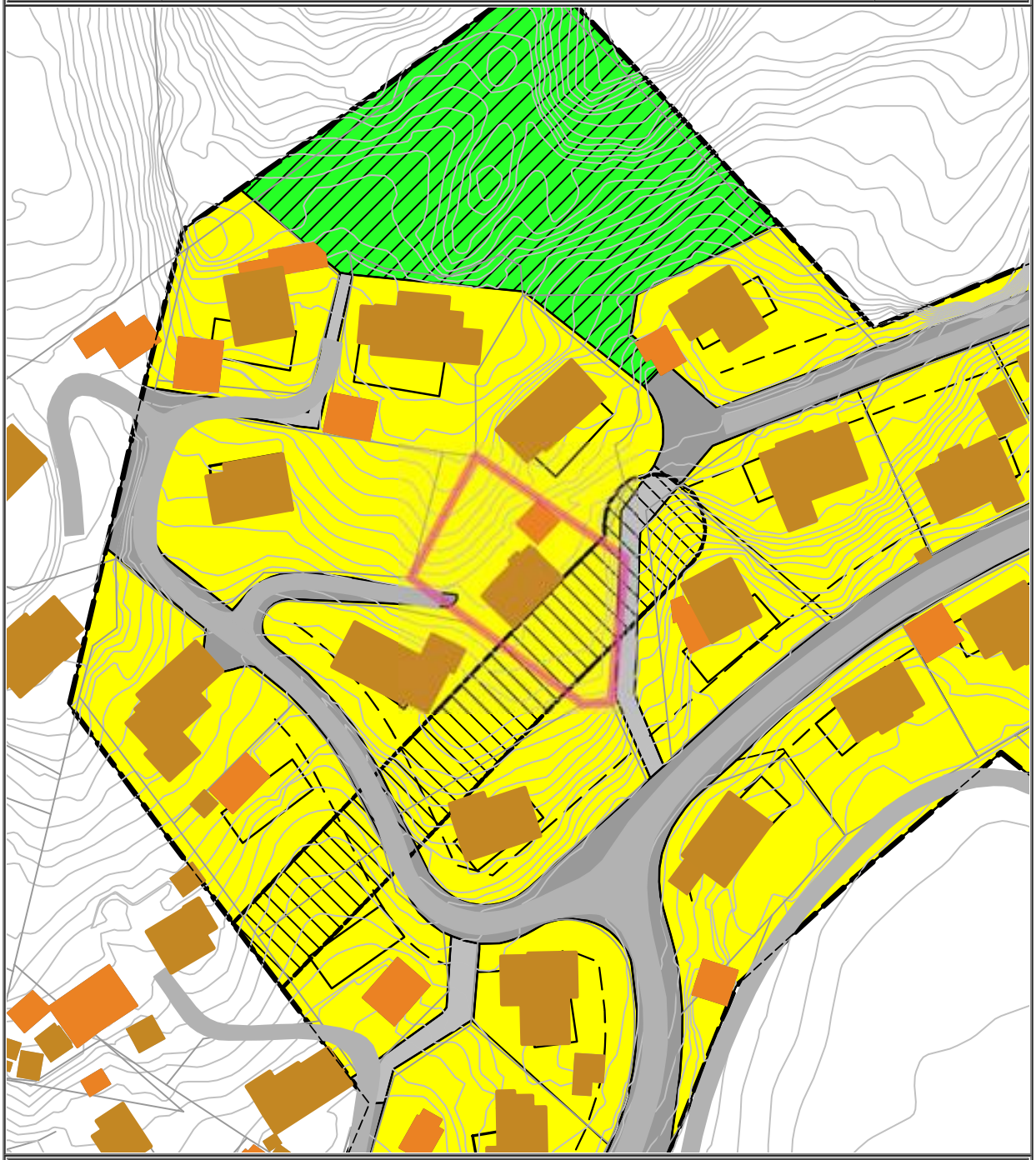
Stadfesta den 11. juni 1974

MILJØVERNDEPARTEMENTET


TEGNFORKLARING:
REGULERINGSGRENSE
Sukkerlag
Gangveg (kjørbar)
" (sti)
Kjøreveg Eiendomsgrense, bygglinje og fortog
TRAFIKK – OMRÅDE
Boligshus
Garasjepl.
Ekstst. bustad
Industri
BYGGE – OMRÅDE
Fellesareal
Idrettsplass
FRI – OMRÅDE
Høyspentlinje
FARE – OMRÅDE
N
x 256800
x 256700
x 256600
x 256500
6300
6400
6500
6600
Ved teke i Kvam bygningsr
sak nr 17 i møte den 3.2.1970
Per Brunberg
bygn. sjef
Ved teke av Kvam herads styre
sak nr 135 i møte den 25.8.1972
Leif Baugstø
rådm.
REGULERINGSPLAN FOR BYGGFELTET HOVDEN
1:1000
Kfr. O 18-2D
TØRVIKBYGD
KVAM ING. KTR.
NH.SUND, 3./2. 69

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 87	Bnr: 123	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Dragshovden 34, 5620 TØRVIKBYGD			
Heimelshavar:	SMÅBREKKE GUNNAR JOHAN (død),			
KVAM HERAD	Dato: 27/4-2026 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

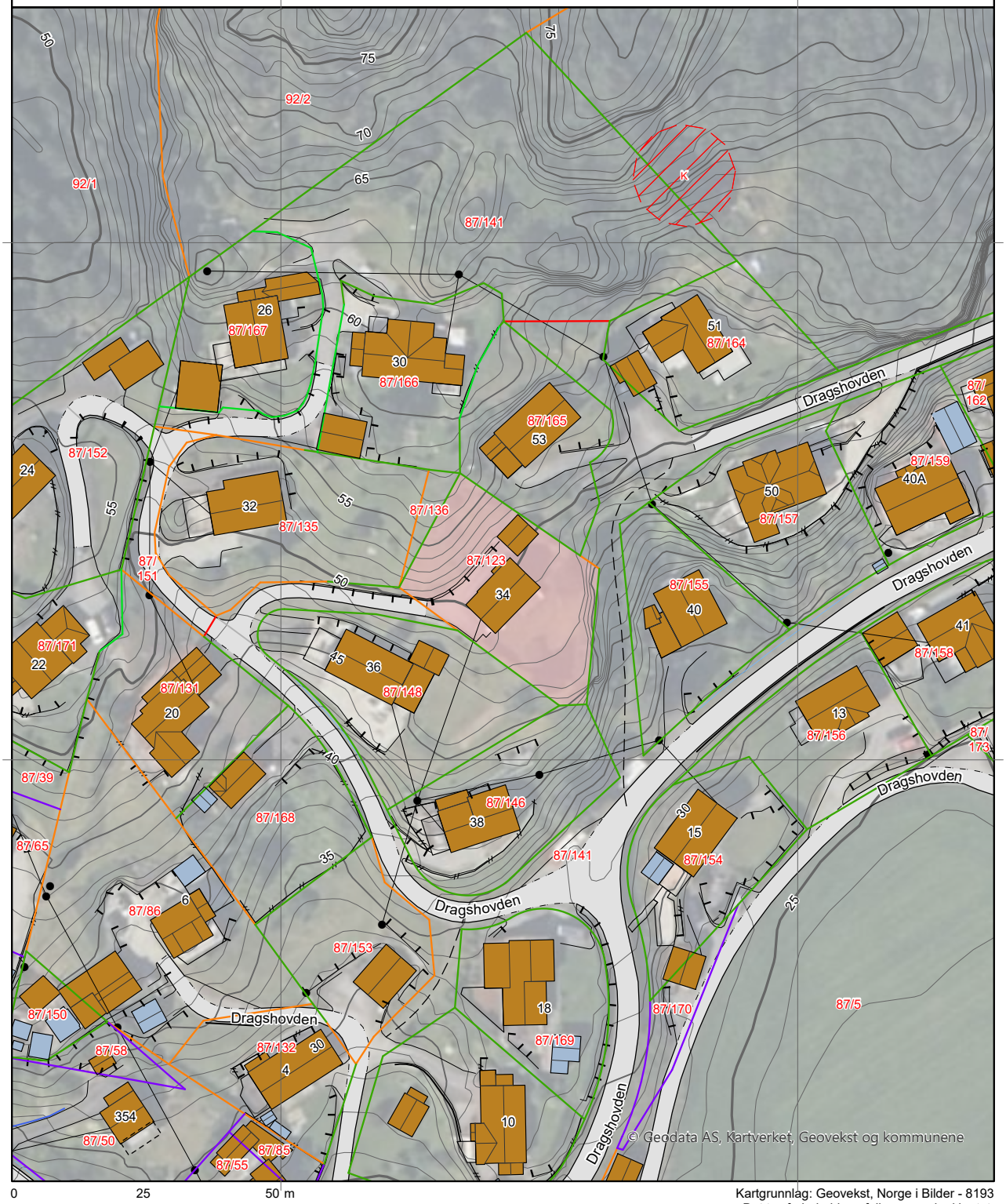
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/87/123/0/0

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: 24.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Dagb. nr. 1885/1962
Hardanger sorenskrivarembete

Skyldskifte

Laur dag den 2o. oktober 1962 heldt underskrivne, som er oppnemnd av lensmannen, skyldskifte på garden Drage gr.nr. 42 br.nr. 5 med skyld mark 3,13 i Jondal herad. Anna Småbrekke har kravt skyldskifte og har grunnboksheimel til eigedomen.[1])

Oppnemninga av skyldskiftemennene ligg ved. Dei har gjeve skjønsmannslovnad ~~såsom~~[2])

Desse møtte:[3]) Kjøparen, Johan Småbrekke. For seljaren møtte mannen hennar, Olav Småbrekke.

Det var uturvande å tilkalla grannar.

Til formann vart vald Lars J. Berge.

Opplysningar om den parten[4]) av eigedomen som er fråskild:

1. Vidd: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, onnor vidd ..... dekar — i alt 99o m^2. ~~dekar~~

Grensene[5])

til den uskilde part: Bytelinja tek ut frå kross i bergnov ovanfor "Vårfloren" og går i vestleg retning 5,3o m. til nedsett merkestein. Herfrå i nordvestleg retning 18,5o m. til merkestein, og vidare 2o,5o m. til merkestein. Her vinklar linja i nordaustleg retning 12,7o m. til merkestein, og vidare 12,5o m. til kross i fjell. Herfrå går linja i sudaustleg retning 32,7o m. til kross i fjell. Vinklar so i sudleg retning 26,4o m. til utgangspunktet.

---

[1]) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskifte.)

[2]) Er det nokon av skyldskiftemennene som ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den..... 19..... (underskrift).» Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.

[3]) Er det nokon av grannane eller partane i skyldskiftet som ikkje møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla. Like eins om det er grannar ein har funne det uturvande å varsla (§§ 2 og 8 i skyldskiftelova).

[4]) Oppgåve over vidd o. a. gjev ein berre når vidda er meir enn 2 dekar (jfr. § 9 i skyldskiftelova).

[5]) Sjå §§ 3 og 8 i skyldskiftelova. Ein skal ikkje skriva grensene mot granneeigedomen utan at eigaren er til stades og samtykkjer i det som vert skrive.

Har nokon av partane kravt at skyldskiftemennene skal avgjera sjølve markeskilet, samstundes med skyldskiftet, (§ 7 i lova), må dei her skriva det som trengst. Det må ikkje skipast bruksrett eller servitutt i skyldskiftet, utan at heftet er vedteke skriftleg av den som har grunnboksheimel til den eigedomen heftet gjeld (§ 5 i lova).

Nr. L. 355. Norsk Skjemaforlag, Bergen

Parsellen skal ha vegrett over hovudbruket.

Parsellen skal ha rett å leggja vassleiding over hovudbruket.

Parsellen skal halda turvande gjerde.

Vedteke :

Johan Småbekke Anna Småbekke

1. Er det jordbruk og skog på den eigedomen som vert skift? .....
2. Får kvart bruk nok skog til husbruk og gardstarv etter skiftet? .....
3. Har eigedomen som vert skift jordbruk, fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker? .....
4. Får kvart jordbruk nok fjellvidd etter skiftet? .....

Dersom det vert svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, lyt ein og svara på spørsmåla 5, 6 og 7.

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet .....

6. Meiner skyldskiftemennene etter det som ligg føre at den utskilde parten vil verta nytta til dyrkingsjord eller byggjetuft, veg, tuft for industriverksemd eller anna liknande føremål? Byggetuft.

7. Eller vert eigedomen skift etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? .....

Me vitnar:

a) At det ikkje er skipa nye hopehav ved skiftet. Likevel har me samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på denne måten: .....

Me har ikkje funne det tenleg å skifta meir enn som gjort er.[1])

b) At kvart bruk har fått eit so lagleg skap for freding og drift som det er høve til.

Skylda på den fråskilde parten er sett til mark 1 øre

Hovudbruket har att ei skyld på mark 3,14

Hovudbruket har att denne vidda: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna vidde ..... dekar — i alt ..... dekar

Den fråskilde parten fekk bruksnamnet[2]) Høgheim

Kostnadene med skyldskiftet og tinglysinga ber:[3] .....

Me gjorde partane kjende med at dei kunne anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som er sett eller med det markeskiltet som er fastslege. Krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren seinast 3 månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Me sannar at me har gjort tenesta vår etter beste skjøn og overtyding og i samsvar med skjønsmannslovnaden.

Me har vedteke at Lars J. Berge skal senda skyldskiftedokumentet til sorenskrivaren til tinglysing.

Lars J Berge O. S. Sørvik Torvald Tveiten

[1]) Stryk det som ikkje skal vera.
[2]) Til bruksnamn må ein ikkje velja namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta. (Jfr. lov frå 9. febr. 1923, nr. 2, § 21.)
[3]) Er det ikkje nemnt, eller har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera kostnadene ved skyldskiftet, skal skyldskiftemennene avgjera det.

Går til ..... jordstyre.[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....

....., den ..... 19.....

....

formann sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

....., den ..... 19.....

....

formann fylkeslandbrukssjef

Godteke til tinglysing ..... 19.....

Tinglyst .....

De fråskilde part har fått gr.nr. 42 br.nr. 123

.....

.....

.....

For tinglysing kr.....

[1]) Melding om skyldskifte sender ein ikkje til jordstyret, dersom skylddelinga gjeld ei vidde på under 2 dekar.

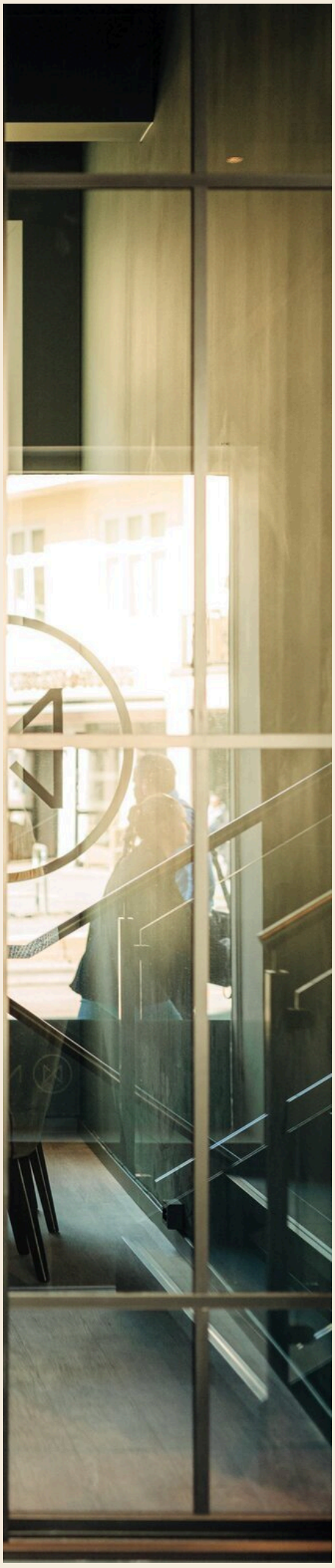
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

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

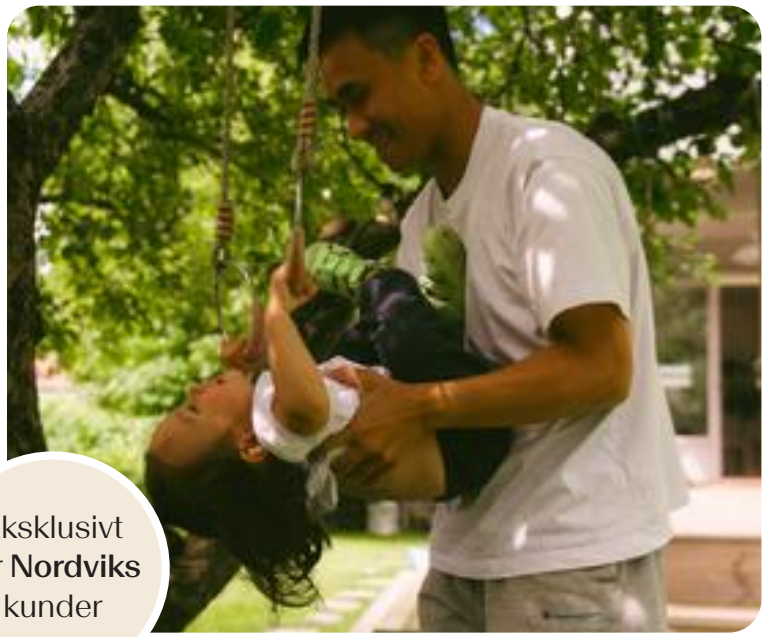


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dragshovden 34 5620 TØRVIKBYGD
Matrikkel: Gnr 87, bnr 123 (ideell andel 1/1) / Gnr 87, bnr 136 (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