NORDVIK

Stoppelsgjerd 2B

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stoppelsgjerd 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
6	Om boligen
14	Nabolagsprofil
16	Tilstandsrapport
36	Vedlegg
41	Andre vedlegg
61	Kontaktinfo
64	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
67	Forbrukerinformasjon om budgivning
68	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.05.2026









Nøkkelinformasjon

ØYSTESE | Leilighet med gangavstand til alle fasiliteter i sentrum av Øystese! Fin utsikt og gode solforhold!

Prisantydning	**1 990 000,-**
Omkostninger	**51 130,-**
Totalpris	**2 041 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 000,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

SENTRAL OG LETTSTELT 2-ROMS LEILIGHET I ØYSTESE - TRINNFRI ADKOMST OG GODE SOLFORHOLD

Velkommen til Stoppelsgjerd 2B - en praktisk og lettstelt leilighet med fin beliggenhet i et rolig og etablert boligområde, med kort vei til Øystese sentrum. Leiligheten har en funksjonell planløsning med alt på ett plan og fremstår som et godt alternativ for deg som ønsker en enkel hverdag.

Høydepunkter:
Trinnfri adkomst og alt på ett plan
Åpen stue- og kjøkkenløsning
Gode solforhold og fin utsikt
Kort vei til sentrum, butikk og kollektivtransport
Opparbeidet uteområde med parkering
Delvis oppgraderte overflater og kjøkken (2024)
Rolig og trivelig bomiljø

En lettstelt bolig med sentral beliggenhet - perfekt for deg som ønsker en praktisk hverdag i trygge omgivelser.

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
37-0054/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stoppelsgjerd 2B, 5610 ØYSTESE
Gnr 44, bnr 663, snr 16 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Gunstein Kvamsøy

Kjøpesum og omkostninger
1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
49 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
51 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
64 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 041 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 054 130,- (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
1997

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
Totalt BRA: 75 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad 8,3m², entré 11,0m², soverom 11,0m², stue/kjøkken 24,0m², bod 8,6m², bod / grovinngang 6,3m²
Total BRA: 75 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:
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,42 meter i stue/kjøkken.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen året rundt.

Parkering
Alle seksjoner har bruksrett til en biloppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger
- Kjøkkeninnredning er skiftet, 2024.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet, ukjent årstall.
- Innvendige overflater er delvis fornyet, ukjent årstall.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og ytterdører: Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken.

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.

Pipe og ildsted: Pipe uten ildsted i stue/kjøkken.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen 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.

Rom Under Terreng: Rom mot terreng er innredet med påforet gulv/vegger.

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

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

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen:
· Målingen viste 35,9 %, ved 21,9 celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

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

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

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

TG2
Rom Under Terreng
Det er benyttet plast (dampsperre) på vegger mot terreng. Plast pa° vegger mot terreng var en vanlig byggemetode før, men blir i dag sett pa° som en risikokonstruksjon siden det erfaringsmessig oppsta°r kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Konstruksjonen bør derfor jevnlig kontrolleres.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Vann og avløpsrør
Halvparten av forventet levetid for eldre røropplegg er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Utskifting må påregnes ved behov eller i forbindelse med oppgradering.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Ventilasjon
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på omtrent 25 år. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon eller utskifting.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmtvannstank
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.

Berederen er plassert i et rom uten vanntett gulv og tilgang til sluk. Det er montert en automatisk vannstopper som vil registrere eventuelle lekkasjer og stenge vanntilførselen, og dermed redusere følgeskadene.

Likevel vil vannet som er i berederen kunne forårsake lekkasje og følgeskader. For å fjerne avviket må berederen flyttes til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG3
Vinduer og ytterdører
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid.

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

TG3: Det er påvist fukt- og råteskader i nedre del av boddøren. Skadene vurderes å være av en slik art at døren bør skiftes. For å redusere risiko for tilsvarende skade anbefales det å etablere takoverheng over døren.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Bad 8,3m² - Generell
Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk, men har skader og avvik, og 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: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen. Dersom dette mangler, bør det anskaffes slik at nødvendig slokkeutstyr er tilgjengelig ved et eventuelt branntilløp.
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.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er det ikke satt noen grense for utleie. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler og vegghengte panelovner. Megler har ikke fått opplysninger om selger har tegnet avtale om Norgespris eller ikke på strømmen. Om det er tegnet avtale om Norgespris er ny eier bundet av avtalen ut 2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker felles forsikring, brøyting og strøing. Kontaktperson i sameie opplyser at boligene skal males neste år, sameiet har dekning til deler av malerjobben, resterende må hver og en seksjonseier dekke selv.

Videre opplyses det at naboeiendommen trolig skal bebygges, dette vil ikke påvirke boligen som selges.

Kommunale avgifter
Kr 11 517,-pr. 2026

Kommunale avgifter dekker vann, avløp og eiendomsskatt. I tillegg kommer årlig avgift på renovasjon til BIR på ca kr. 4 000,-

TV/Internett/Bredbånd
Mulighet for internett via lokal leverandør

Sameiet

Navn og orgnr.
Stoppelshaug, orgnr. 927113945

Om sameiet
Sameiet skal ivareta seksjonseierne sine felles interesser og eiendommen sine felles kostnader.

Forretningsfører
Svein Hogne Børven

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Megler har ikke fått tilsendt informasjon om regnskap, budsjett eller eventuelle kostnadsøkninger.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret i sameiget skal vera samansett av minimum tre medlemmer og ein ein vararepresentant.
Styremedlemmane og
vararepresentanten vert valde for eit år. Leiar for styret vert vald for eit år av dei valde styremedlemane med separat
valg på sameigemøtet. Sameigarane er pliktige til å motta valg til styret.
Sameiget vert forplikta av styret sin leiar og eit styremedlem. Har leiar i styret forfall vert sameiget forplikta av dei andre to styremedlemmene og ein vararepresentant i fellesskap.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 217 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. 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. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur,platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

Tomtens grenser er tegnet inn med henholdsvis grønn fargekode på den delen som går på sidene og i front av boligen. Grønn fargekode indikerer nøyaktig oppmåling, 3-11 cm potensielt avvik.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Stoppelsgjerd, med kort og enkel tilkomst til Øystese sentrum. Beliggenheten er særlig godt egnet for de som ønsker en praktisk og lettstelt hverdag, med gangavstand til dagligvarebutikker, kollektivtransport og sentrumsfunksjoner. Nærmeste busstopp ligger kun et par minutters gange fra boligen, noe som gir gode forbindelser videre i regionen.

Øystese er et naturskjønt tettsted ved Hardangerfjorden, omgitt av fjell og natur, og byr på en fin kombinasjon av rolige omgivelser og et godt servicetilbud. I sentrum finner man blant annet butikker, kafé, hotell, samt helse- og kulturtilbud. Hardangerbadet og Kabuso kulturhus gir gode muligheter for aktivitet og sosiale møteplasser, noe som er attraktivt for en aktiv seniorhverdag.

Nabolaget oppleves som trygt og trivelig, med høy trivsel blant beboerne og lite støy. Området har også svært gode turmuligheter med nærhet til både skog og mark, noe som gir fine rammer for daglige turer rett utenfor døren. For den som ønsker et rolig, men samtidig sentrumsnært bomiljø med gode fasiliteter i nærheten, er dette en beliggenhet som treffer godt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.08.1997. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

2C:
- loft er ikke ferdig
- mangler trapperekkverk
- trapp til loft på må holdes forsvarlig stengt inntil det er montert rekkverk (vegg) mot trapperom.
- skorstein må pusses (gjelder også 4A og 5B)
- røykvarsler må monteres (gjelder også 4A og 5B)
- en del grusing, planering utomhus gjenstår. (gjelder også 4A og 5B)

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

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

Dagens innredning av boligen samsvarer med godkjente byggetegninger.

Vei, vann og avløp
Vei: offentlig frem til eiendommen, privat avkjørsel til boligen.
Vann: offentlig, private felles stikkledninger. Eiendommen har vannmåler
Avløp: offentlig, private felles stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til boligformål iht. opplysninger fra Kvam Herad.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4622/44/663/16:
14.02.1997 - Dokumentnr: 581 - Erklæring/avtale
Gjelder sameige
Føresegn om garasje/parkeringsplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er avtale om sameie i Kvam Herad og tar for seg partene i avtalen, bruksretter, felleskostnader, fellestomt, og parkering med mer.

14.02.1997 - Dokumentnr: 583 - Erklæring/avtale
Vedtekter om sameige
Gjeld Stoppelshaug.
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet er vedtekter i sameiet, vedlagt i sin helhet i salgsoppgaven.

14.02.1997 - Dokumentnr: 580 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/1382
Dokumentet er seksjoneringen fra 1997 som viser til eierbrøkene og tegninger.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt 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 oppdragsgiver direkte kr. 6 250,-
Utlegg tilstandsrapport ca, faktureres oppdragsgiver direkte kr. 8 900,-

Samlet skal selger betale kr. 145 350,- 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 4. mai 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Megler
Tarjei Bjørgum, Medhjelper
Tlf. 97754059

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

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

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

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

Stoppelsgjerd 2B

Nabolaget Øystese sentrum/Torpe - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Øystese skule (1-7 kl.)	**3 min**
259 elever, 15 klasser	0.3 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.)	**7 min**
263 elever, 18 klasser	0.5 km
Kvam vgs. avd Øystese	**8 min**
252 elever, 13 klasser	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Øystese	**5 min**
Recharge Esso Øystese	**13 min**

Offentlig transport

Øystese skule	**2 min**
Linje 749, 925	0.2 km
Bergen Flesland	**1 t 24 min**

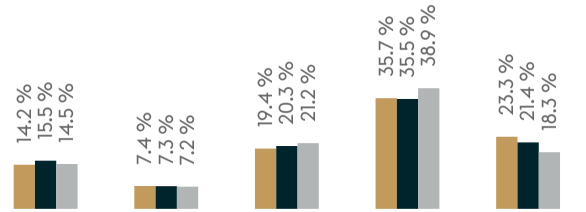
Barnehager

Sjydnahaugen barnehage (1-5 år...	**9 min**
69 barn	0.8 km
Bjørketeigen barnehage (1-5 år...	**5 min**
73 barn	2 km
Sandven Fus barnehage (1-5 år)	**10 min**
86 barn	6.6 km

Dagligvare

Coop Extra Øystese	**4 min**
Kiwi Øystese	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øystese sentrum/Torpe	1 381	625
Øystese	2 308	1 044
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Øystese barneskule	4 min
Øystese idrettsplass	5 min
Hardangerbadet	6 min

«Barnevennlig område med fantastisk utsikt og naturen rett utenfor døren! Norges fineste!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stoppelsgjerd 2B , 5610 ØYSTESE
KVAM kommune
gnr. 44, bnr. 663, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22210-1455 **Eiendomsverdi ref nr:** NM1717

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

HARDINGTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Handegard

andreas@hardingtakst.no

970 45 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet på Stoppelsgjerd i Øystese.

Øystese er et naturskjønt tettsted ved Hardangerfjorden i Kvam kommune, omkranset av fjell, fjord og frukthager. Området har variert bebyggelse med hovedvekt på helårsboliger, i tillegg til noe fritidsbebyggelse og gårdsbruk.

Øystese har barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt dagligvarebutikk, kafé, hotell og helse- og kulturtilbud. Hardangerbadet og kulturhuset Kabuso gir gode aktivitetsmuligheter, og nærområdet byr på fjordliv, badestrand, idrettsanlegg og turstier.

Fitjadalen og Sjusete gir tilgang til langrenn og fjellturer, mens Kvamskogen tilbyr alpint og preparerte skiløyper. Øystese ligger ca. 7-8 minutter fra Norheimsund, 1 time fra Voss og 1 time og 15 minutter fra Bergen med bil.

TOMT:
Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med boligbygninger med flere boenheter. Denne boligen ligger i et boligbygg med fire enheter og inneholder, entre, gang, to boder, bad og kjøkken/stue.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over ett plan, oppført på grunnmur med sokkeletasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal standard.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler, vegghengte panelovner,

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

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Kjøkkeninnredning er skiftet, men ukjent årstall.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet, ukjent årstall.
- Innvendige overflater er delvis fornyet, ukjent årstall.

Jeg har ikke mottatt en liste/oversikt over vesentlig vedlikehold/oppgradering. Det presiseres at boligen selges med fullmakt.

HØYDEPUNKTER:

- Sentral beliggenhet i Øystese
- Fin utsikt og gode solforhold
- Nærhet til skole, barnehage og dagligvare
- Kort vei til sentrum, offentlig transport og servicetilbud
- Nærhet til sjø, badestrand og rekreasjonsområder
- Opparbeidet uteområde med gode parkeringsmuligheter
- Lett og trinnfri adkomst
- Praktisk planløsning med alt på ett plan
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Gode lagringsmuligheter

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

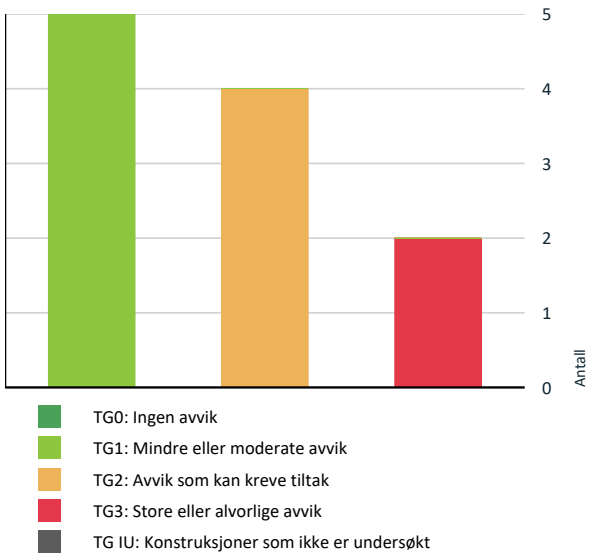
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

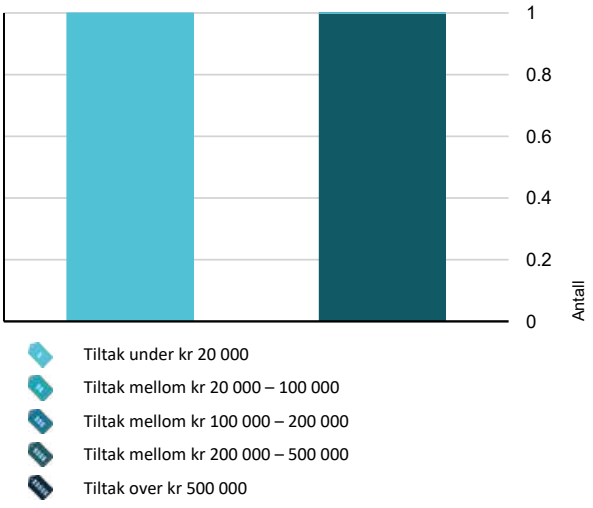
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fullmakt:
Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 8,3m² > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 3 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid.

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

TG3: Det er påvist fukt- og råteskader i nedre del av boddøren. Skadene vurderes å være av en slik art at døren bør skiftes. For å redusere risiko for tilsvarende skade anbefales det å etablere takoverheng over døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser eksempel på eldre vindu med behov for vedlikehold/utskifting.



Bilde viser fuktsvelling/råteskade på nedre del av boddør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er en del av et boligsameie/borettslag, og oppdraget er begrenset til denne seksjonen/andelen. Vurderingen omfatter innvendige forhold i leiligheten samt utvendige bygningsdeler med direkte tilknytning til denne, som vinduer, ytterdør og terrasse.

Bygningsdeler som ligger under sameiets/borettslagets ansvarsområde er derfor ikke tilstandsvurdert, herunder blant annet yttervegger, takkonstruksjon og taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, og øvrige fellesareal.

Kommentar:
Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler, og dette anbefales å få utarbeidet.

Kommentar:
For større bygg med flere boenheter stilles det krav til brannteknisk dokumentasjon; slik dokumentasjon er ikke mottatt og er heller ikke kontrollert nærmere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater har en normal/god standard.

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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.



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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe uten ildsted i stue/kjøkken.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen 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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom mot terreng er innredet med påforet gulv/vegger.

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

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

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen:
• Målingen viste 35,9 %, ved 21,9 celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plast (dampsperre) på vegger mot terreng. Plast på vegger mot terreng var en vanlig byggemetode før, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon siden det erfaringsmessig oppstår kondens mellom grunnmur og utlektet vegg. Konstruksjonen bør derfor jevnlig kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser fuktmåling i påforet vegg mot terreng.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Fullmakt:
Det gjøres oppmerksom på at dette oppdraget er utført på vegne av fullmaktshaver. 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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 8,3M²

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 24,0M²

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat og kitchenboards mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og stekeovn og platetopp.

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.



Oversiktsbilde av kjøkken.



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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 24,0M²

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:
Tilstandsvurderingen gjelder selve ventilasjons- og avtrekksløsningen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

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

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

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser stoppekran og automatisk stengeventil i boden. Ventilen stenger automatisk ved deteksjon av vann på gulvet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksvifte montert i kjøkkenhette.

Vedlikehold:
Det anbefales å skifte filter i ventilasjonsaggregatet årlig, og selve aggregatet bør rengjøres hvert annet år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på omtrent 25 år. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser typemerke på avtrekksventilasjonen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Berederen er plassert i et rom uten vanntett gulv og tilgang til sluk. Det er montert en automatisk vannstopper som vil registrere eventuelle lekkasjer og stenge vanntilførselen, og dermed redusere følgeskadene. Likevel vil vannet som er i berederen kunne forårsake lekkasje og følgeskader. For å fjerne avviket må berederen flyttes til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget vurderes ikke med tilstandsgrad i henhold til forskrift til avhendingslova. Vurderingen er basert på en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved denne undersøkelsen, og det bør tas høyde for denne risikoen. Det anbefales en el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Eventuelle forhold av betydning som er observert, er omtalt nedenfor.

Følgende forhold ble registrert:

Vesentlige forhold:
- 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.

Større/alvorlige forhold:
- Det er løst eller manglende deksel/brytere.

Det anbefales en el-kontroll for å få en bedre oversikt og kontroll av anleggets tilstand. Kontrollen koster fra 10.000,- og eventuelle utbedringskostnader avklares når en slik rapport foreligger.



Bilde viser manglende deksel/lokk.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Andre forhold

Beskrivelse

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

Eldre boliger/leiligheter 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

Tilstandsrapport

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 mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det ble ikke registrert brannslukningsapparat i boligen på befaringsdagen. Dersom dette mangler, bør det anskaffes slik at nødvendig slokkeutstyr er tilgjengelig ved et eventuelt branntilløp.

Konsekvens/tiltak

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	75			75	
SUM	**75**				
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad 8,3m², entré 11,0m², soverom 11,0m², stue/kjøkken 24,0m², bod 8,6m², bod / grovinngang 6,3m²		

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:
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,42 meter i stue/kjøkken.

Øvrige kommentarer:
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

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

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	44	663		16		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stoppelsgjerd 2B

Hjemmelshaver
Kvamsøy Gunstein

Kommentar
Det er ikke fremlagt vedtekter for sameie, det forutsettes at sameie er ansvarlig for utvendig vedlikehold. Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i vedtektene og rettigheter/plikter for seksjonen og sameie.

Eierandel
75 / 1382

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
Kommunalinformasjon	28.04.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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/NM1717

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
37-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stoppelsgjerd 2B, 5610 ØYSTESE

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Gunstein Kvamsøy, Kristin Maurseth

Fullmektige
Kristin Maurseth for Gunstein Kvamsøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2003

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Gunstein Kvamsøy

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

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: 1234
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Som verge har eg ikkje kjennskap til bolig.

---

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?
Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sjå svar over

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: 37-0054/26

TINGLYST
14. 02. 97
HARDANGER SORENSKRIVARAMBETE
583

AVTALE OM SAMEIGE KVAM HERAD GNR 44 BNR 663 - ØYSTESE

VEDTEKTER

Doknr: 583 Tinglyst: 14.02.1997 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

§ 1

Sameiget og sameiget sitt navn

Sameiget sitt navn er **Stoppelshaug**, gnr. 44 bnr. 663 i Kvam herad, 5610 Øystese.

Eigedomen ligg i eit sameige mellom eigarane av dei 16 eigarseksjonane som bygningane er delt opp i. Ved begjæring om oppdeling av eigarseksjonar datert 10.02.97 og tinglyst den ..... v/Hardanger sorenskrivarembete med tinglysingsnr. .....

Eigedomen er samansett av 16 bustadseksjonar.

Sameiget skal ivareta seksjonseigarane sine felles interesser og eigedomen sine felles kostnader.

For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk, basert på kvar bustadseksjon sitt ekslusive bruksareal. Det er avsett ein parkeringsplass til kvar bustad. Desse er nummerert på vedlagde teikningar. Parkeringsplassar som ikkje er nummerert skal nyttast til felles gjesteparkering.

Den ubygde del av tomta og alle delar av bygningane som i samsvar til delingsbegjæringa ikkje er omfatta av seksjonar med einerett til bruk er fellesareal.

Det er inngått avtale mellom seksjonseigarane om rett til bruk av fellesareal. Denne avtalen er bindande for nåværande og framtidige seksjonseigarar, og kan berre endrast med 3/4 fleirtal mellom seksjonseigarane, men likevel slik at avtalen ikkje kan endrast utan at dei seksjonseigarane som det dirkete gjeld samtykkjer i dette.

§ 2

Medlemskap

Seksjonseigarane på gnr. 44 bnr. 663 i Kvam herad blir automatisk medlem av sameiget når fullt oppgjer for kjøpet har funne stad. Tilsvarande gjeld ved seinare overføring av eigedomen. Ved andre former for overtaking av eigedomen, t.d. arv eller gåve, vert den nye seksjonseigaren medlem i sameiget når han kan stadfeste at han er blitt ny eigar. Medlemskapet opphøyrer automatisk når seksjonseigaren har overdrege eigedomen, eller på annan måte tapt eigedomsretten til denne.

§ 3

Sameigarane sitt ansvar

Sameigarane er innbyrdes ansvarlege for fellesutgifter, fordelt etter avgjerda i § 4. Overfor tredje mann er sameigarane solidarisk ansvarleg, jmf. eierseksjonslovens § 14, som har fylgjande ordlyd:

> *"For sameiets fellesforpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sin krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte".*

Vidare er kvar enkelt sameigar ansvarleg for å halda sin seksjon godt vedlikehalde. Innvendige forandringar er tillatt, dersom bygningslova og byggjeforskriftene vert fylgde.

§ 4

Felleskostnadar

Felleskostnadane på eigedomen vert fordelt slik mellom seksjonseigarane:

a. Felles kostnader som har direkte samanheng med endringar i bruken etter at bygget vert teke i bruk, spesielle bygningsmessige kostnader eller tilleggsavgift for dette, skal belastast den enkelte seksjonseigar, som lar slikt arbeid bli utført.

b. Alle andre kostnader, herunder trygd for eigedomen, vert fordelt etter sameigebrøken.

Ekte avskrift/fotokopi
Harddnaes lensmannskontor

§ 5

Vedlikhald

Innvendig vedlikehald av eigen seksjon, og andre rom som høyrer inn under seksjonen kviler fullt ut på rekning for kvar enkelt seksjonseigar. Ytre vedlikehald av eigedomen med bygningar, fellesareal, anlegg og utstyr er sameiget sitt ansvar. Ved manglande indre og ytre vedlikehald hos sameigaren kan styret etter 3 -tre- månader varsel la dette verta utført for sameigaren si rekning.

§ 6

Vedlikehaldsfond

Sameiget sitt styre har plikt til å sørga for tilfredstillande vedlikehald av fellesareala i sameiget. Vidare skal styret passe på at alle fellesutgifter vert dekka av sameiget, slik at ein unngår at kreditorar gjer krav gjeldande mot den enkelte seksjonseigar for sameiget sine plikter. Til dekning av slike utgifter skal styret sørga for at det vert avsett naudsynte midlar til å dekkja påreknelege vedlikehaldsutgifter i framtida. Dei summane seksjonseigarane skal betala inn til vedlikehaldsfondet skal fastsetjast av sameigemøtet og fordelast etter sameigebrøken.

§ 7

Styret i sameiget

Styret i sameiget skal vera samansett av minimum tre medlemmer og ein ein vararepresentant. Styremedlemmane og vararepresentanten vert valde for eit år. Leiar for styret vert vald for eit år av dei valde styremedlemane med separat valg på sameigemøtet. Sameigarane er pliktige til å motta valg til styret.

Sameiget vert forplikta av styret sin leiar og eit styremedlem. Har leiar i styret forfall vert sameiget forplikta av dei andre to styremedlemmene og ein vararepresentant i fellesskap.

§ 8

Årsmøte

Årsmøtet er sameiget sitt øvste organ. Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad. Styret kallar inn til årsmøte med minimum 8 dagar maksimum 20 dagar skriftleg varsel. Innkallinga skal sendast alle sameigarane.

Saker som ein ynskjer skal handsamast på det ordinære årsmøtet må vera styret i hende fire veker før årsmøtet, og seinast innan 15. februar.

Det ordinære årsmøtet skal handsama:

a. Årsmelding frå styret.
b. Årsoppgjer, og i samband med det spørsmål om bruk av overskot eller dekking av tap.
c. Valg av styreleiar og revisor.
d. Godtgjering til styret og revisor.
e. Andre saker som er teke med i innkallinga.

§ 9

Ekstraordinært sameigemøte

Ekstraordinært sameigemøte vert halde når styret meinar det er naudsynt, eller når minst tre av sameigarane skriftleg krev det, og samstundes oppgjev kva saker dei ynskjer skal drøftast.

Innkalling til ekstraordinært sameigemøte finn stad på same måte som til eit ordinært årsmøte, men dersom det er naudsynt kan det innkallast til møte med tre dagars varsel.

I sameigemøtet har sameigarane stemmerett for ei stemme.

Ein sameigar kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal leggja fram skriftleg og datert fullmakt.

Vanlege saker som gjeld drift av sameiget vert avgjort med alminneleg fleirtall av dei avgitte stemmene på sameigemøtet. Saker som gjeld fornying og påkostnader av vesentleg økonomisk omfang for sameiget, krev 3/4 fleirtal av dei avgitte stemmene på sameigemøtet.

Ekstrakt avskriftlig kopi

§ 10

Tvister i eigarseksjonstilhøve

Mulige tvister i samband med sameigetilhøvet vert avgjort av domstolane i medhald av husleigelovens § 52. Utover dette vert vist til lov av 04.03.1983 nr. 7 om eierseksjoner.

§ 11

Misleghald

Ved misleghald har styret i sameiget, rett til etter 14 dagars forutgåande varsel, å gjera gjeldande alle kreditorrettar.

Dersom ein sameigar gjer seg skuldig i grovt eller gjenteke vesentleg misleghald, også av ikkje-økonomisk art, kan styret med 90 dagars skriftleg varsel krevja at bustaden vert fråflytta og seld. Som vesentleg misleghald vert rekna gjentekne brot på bestemmelsane i vedtektene.

§ 12

Bygningsmessige arbeid

Skifte av dører og vindauge, oppsetjing av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar osb. skal skje etter ein samla plan for den enkelte bygning og etter at styret på førehand har godkjend det.

Tilbygg/påbygg og andre arbeid som skal byggjemeldast må godkjennast av styret før byggjemelding vert send. Dersom det vert søkt om endringar av ikkje uvesentleg økonomisk konsekvens for dei andre sameigarane, skal styret leggja spørsmålet fram på sameigemøte til avgjerd der.

§ 13

Vedtekter

Desse vedtektene er fastsett av Hardanger Bygg AS, som utbyggjar og seljar av alle seksjonane, og godkjend av den enkelte kjøper ved underskrift nedanfor. Vedtektene kan seinare endrast av sameigarane med 3/4 fleirtal på ordinært sameigemøte. For så vidt ikkje anna fylgjer av desse vedtektene, gjeld reglane i lov om eierseksjoner av 04.03.1983 nr. 7.

Norheimsund, . .97

Hardanger Bygg AS
utbyggjar

Jarle Aksnes Øystese
heimelshavar

kjøpar

TINGLYST
14. 02. 97
583

Fritt avskrift/fotokopi
Statens kartverk
Hardanger

14. 02. 97

581

AVTALE OM SAMEIGE KVAM HERAD GNR 44 BNR 663

Denne avtalen er fastsett av utbyggjar, Hardanger Bygg AS, som også eig og sel alle 16 seksjonane av gnr. 44 bnr. 663 i Kvam herad.

1. Partane i avtalen

Partane i avtalen er alle framtidige 16 seksjonseigarar i sameiget "Stoppelshaug", gnr. 44 bnr. 663 i Kvam herad.

Avtalen er bindande for nåværande og framtidige seksjonseigarar.

2. Ekslusiv bruksrett

a. Kvar av seksjoneigarane har eksklusiv bruksrett til sin boligseksjon, merka seksjonsnr. 1 - 16 på vedlagde teikning nr. 4095 merka Hardanger Bygg AS, og datert 20.03.1996.

b. Kvar seksjonseigar har bruksrett til sin biloppstillingsplass. Dei andre parkeringsplassane skal nyttast til felles gjesteparkering, jmf. pkt. 6.

3. Bruksrettar

Der ikkje anna er sagt, har sameiget reinhald- og vedlikehaldsplikt av sameiget sin eigedom.

4. Felleskostnader for sameiget

Felleskostnadane for sameiget skal delast i samsvar med sameigebrøken. Trygd for eigedomen vert rekna som felleskostnad. Seksjonseigarane skal ikkje betala avgift til sameiget for rett til bruk av sameiget sin eigedom som nemnd pkt. 2 i avtalen.

5. Tomta sitt areal

Tomtearealet i sameiget er ca. 4.000 kvm. med fråtrekk for bygninane som utgjer boligseksjonane 1 - 16. Arealet av bygningane utgjer ca. 650 kvm. Tomta er ikkje endeleg oppmålt.

Doknr: 581 Tinglyst: 14.02.1997 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Gjesteparkering

På eigedomen er det opparbeidd parkeringsplassar også til gjesteparkering. Dette er i samsvar med pkt. 2 om eksklusiv bruksrett der resterande parkeringsplassar vert nytta til gjesteparkering.

7. Endring av avtalen

Denne avtalen er bindande for framtidige seksjonseigarar på eigedomen gnr. 44 bnr. 663 i Kvam herad. Avtalen kan berre endrast med 3/4 -trefjerdedels- fleirtal mellom seksjonseigarane, og kan heller ikkje endrast utan at dei seksjonseigarane som får sine rettar endra, på førehand har godkjend dette. I samband med dette vert vist til lov om eierseksjoner av 04.03.1983 nr. 7.

8. Andre avtaler

Utanom denne avtalen vert vist til sameiget sine vedtekter som denne avtalen også er ein del av.

Denne avtalen er godkjend av utbyggjar og heimelshavar til gnr. 44 bnr. 663 i Kvam herad.

Norheimsund, . .97

for Hardanger Bygg AS
utbyggjar

Jarle Aksnes-Øystese
heimelshavar

kjøpar

Rett avskrift/fotokopi

14. 02. 97

581

Returneres til

Advokat Gunnar Skeie

5600 NORHEIMSUND

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

14. 02. 97

580

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1238	Kvam	44	663	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
02 10 60 [redacted]	Jarle Aksnes-Øystese	1/1

Doknr: 580 Tinglyst: 14.02.1997 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	75	11	B	75	21			31			41			51		
2	B	75	12	B	75	22			32			42			52		
3	B	75	13	B	75	23			33			43			53		
4	B	75	14	B	75	24			34			44			54		
5	B	75	15	B	75	25			35			45			55		
6	B	75	16	B	75	26			36			46			56		
7	B	75	17			27			37			47			57		
8	B	166	18			28			38			48			58		
9	B	166	19			29			39			49			59		
10	B	75	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1382 = nevner: 1382

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

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

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

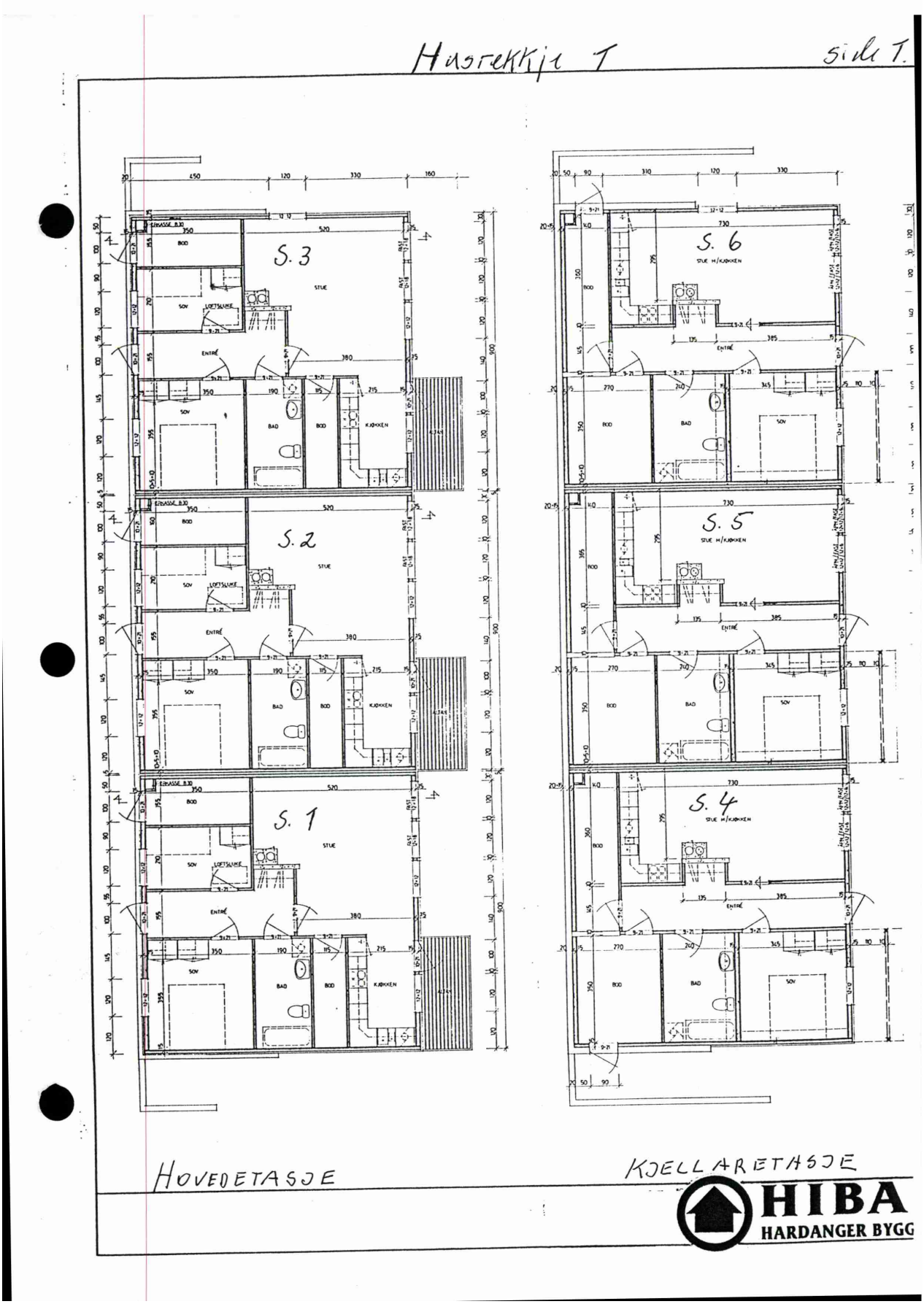
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

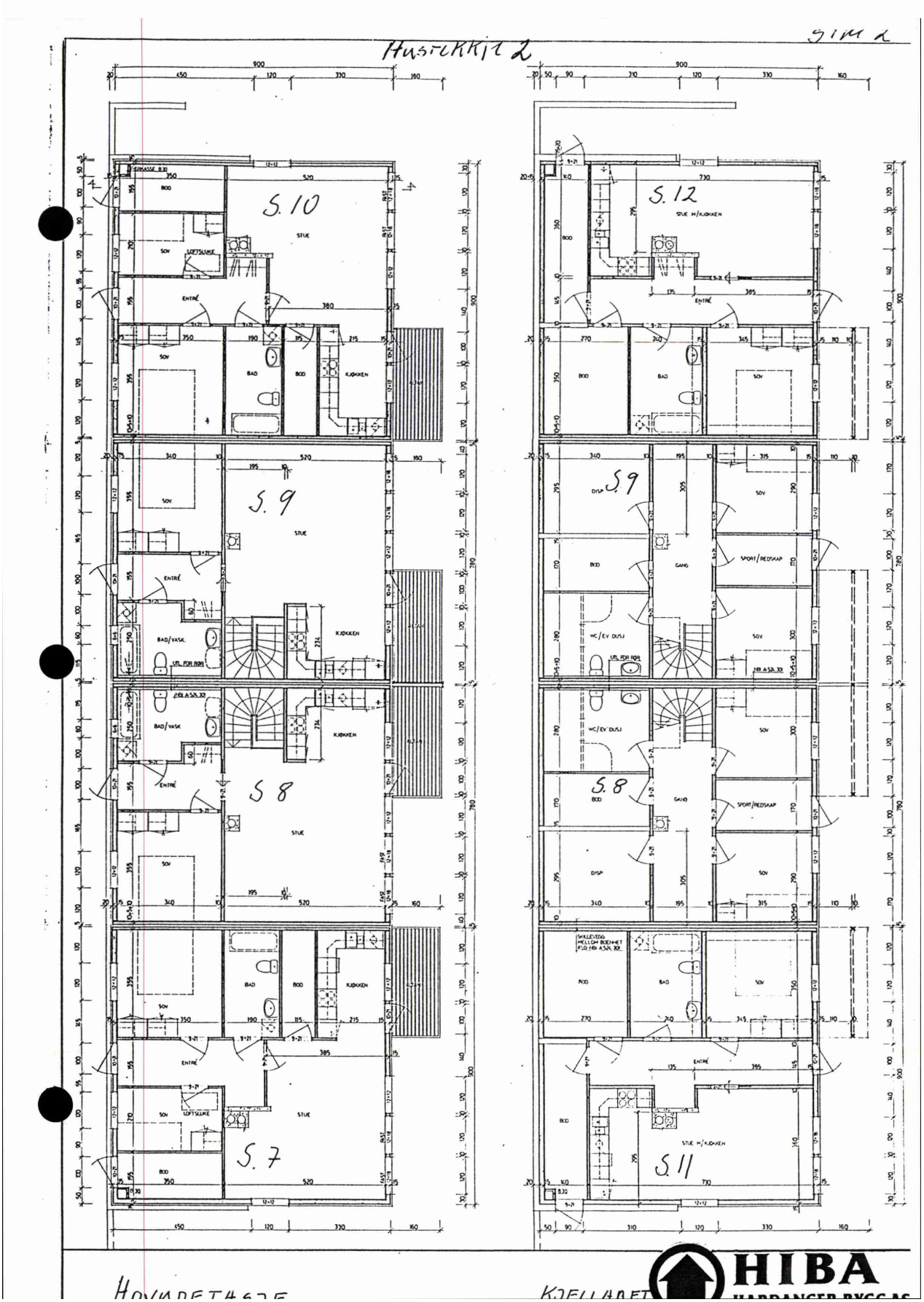
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Øystese, 97	Jarle Aksnes-Øystese Jarle Aksnes-Øystese

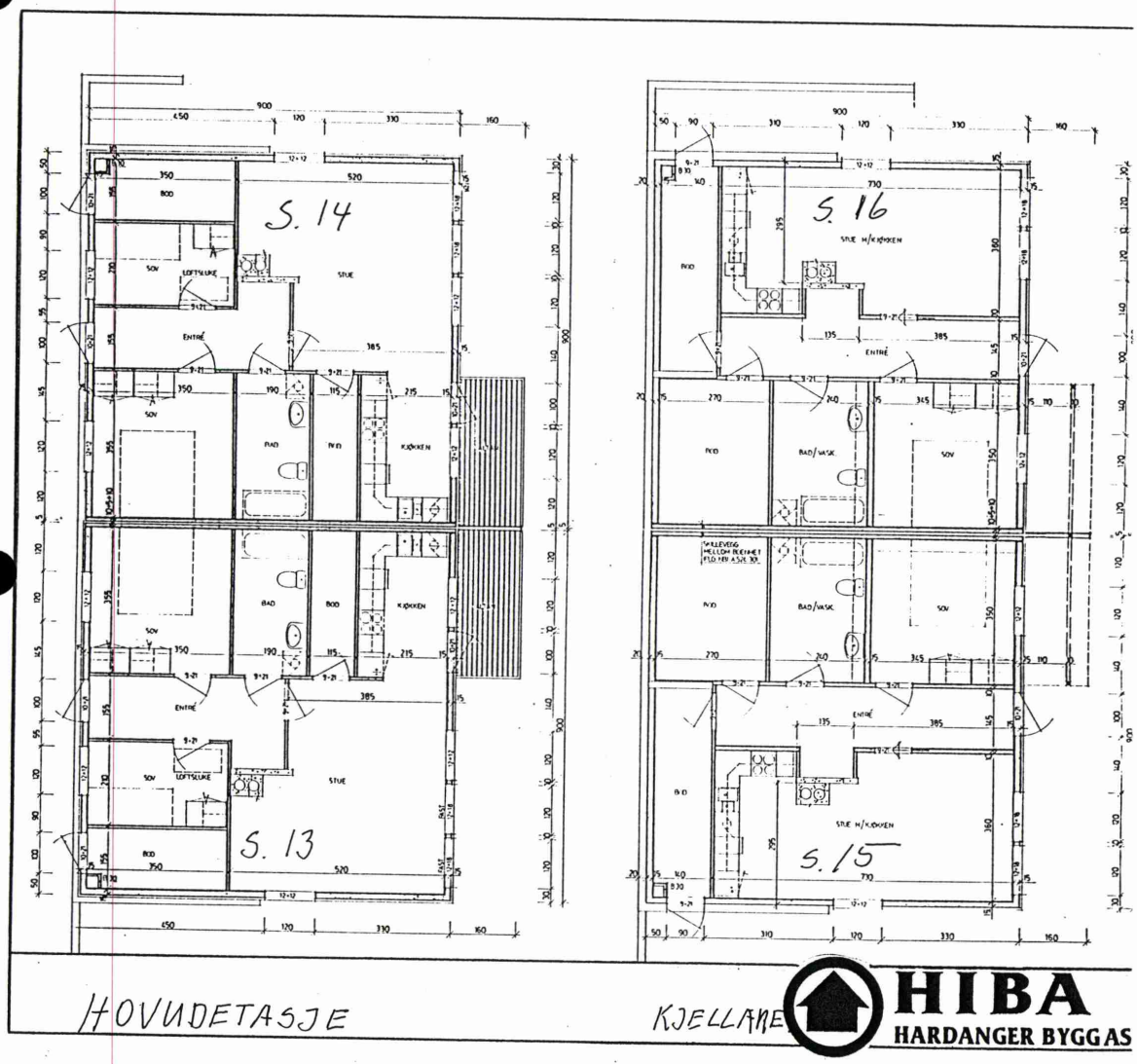
Ekstrakt avskrift/fotokopi
Harddans Sorenskrivarembete

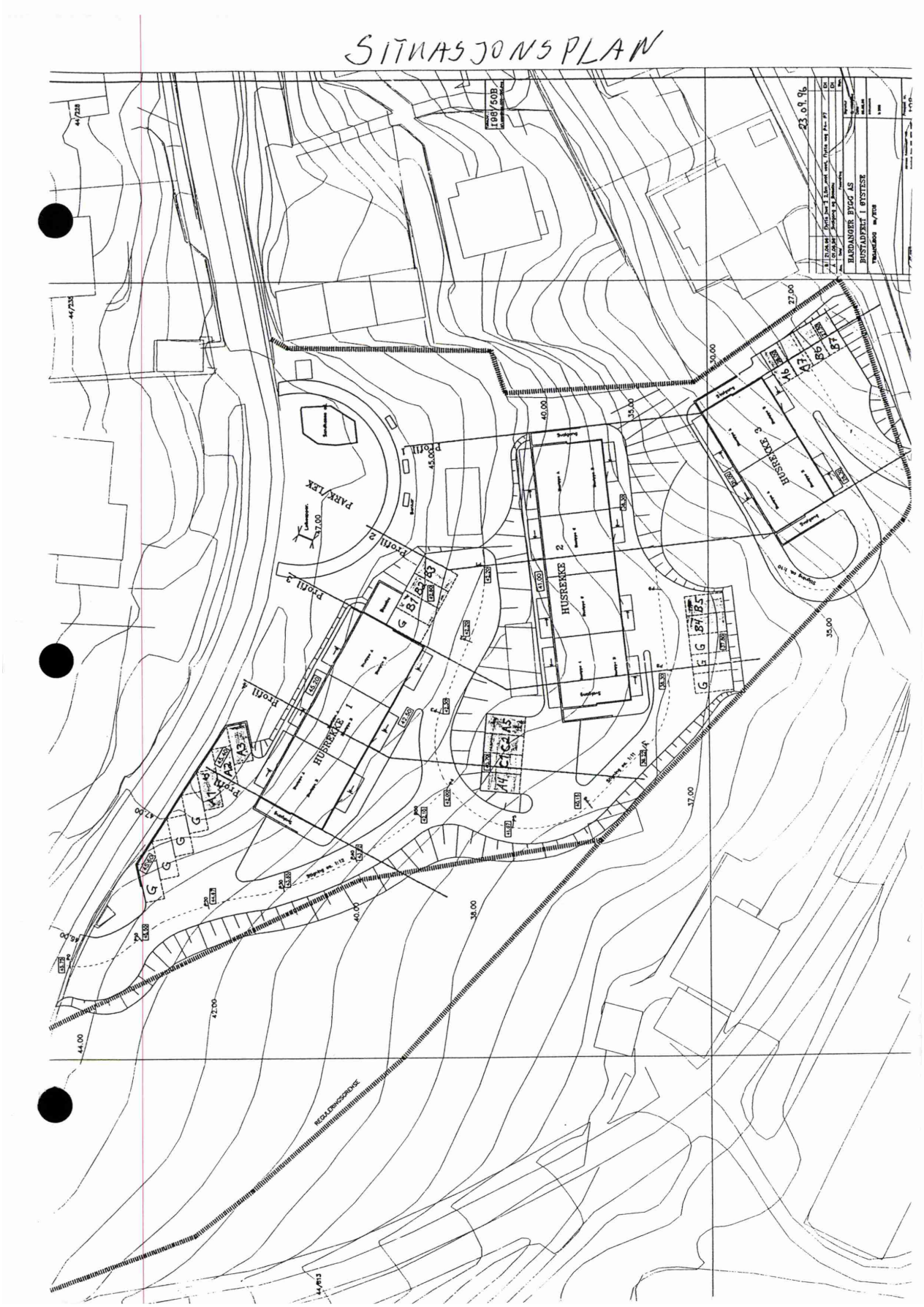

Husrekkje T
side T.
S. 3
S. 2
S. 1
S. 6
S. 5
S. 4
HOVEDETASJE
KJELLARETASJE
HIBA
HARDANGER BYGG


HUSTEKKING 2
S. 10
S. 9
S. 8
S. 7
S. 12
S. 11
HIBA

side 3

Husrekkje 3.




SITUASJONSPLAN
HUSREKKE 1
HUSREKKE 2
HUSREKKE 3
PARK/LEK
Profil 2
Profil 3
Profil 4
REGULERINGSGRENSE

enova

Energiattest



Adresse **Stoppelsgjerd 2B, 5610 ØYSTESE**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289643**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16702692**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **663**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 970 kWh**

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 44 **Bruksnr.:** 663 **Seksjonsnr.:** 16
Adresse: Stoppelsgjerd 2B, 5610 ØYSTESE
Referanse: 37-0054/26

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 44 **Bruksnr.:** 663 **Seksjonsnr.:** 16
Adresse: Stoppelsgjerd 2B, 5610 ØYSTESE
Referanse: 37-0054/26

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		3923
Avløp		6242
Renovasjon	Ekstern leverandør	Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
Eigedomsskatt		1352

Vassmålar: Ja

	Dato	m3
Sist avlesen	12.11.2025	1767

Kommentar
Oppgitte prisar vatn og kloakk er basert på eit vassforbruk på 44 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.

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 44	Bnr: 663	Fnr: 0	Snr: 16
	Adresse: Stoppelsgjerd 2B, 5610 ØYSTESE			
Heimelshavar:	KVAMSØY GUNSTEIN, Aldehagevegen 10, 5600 NORHEIMSUND			
KVAM HERAD	Dato: 21/4-2026 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

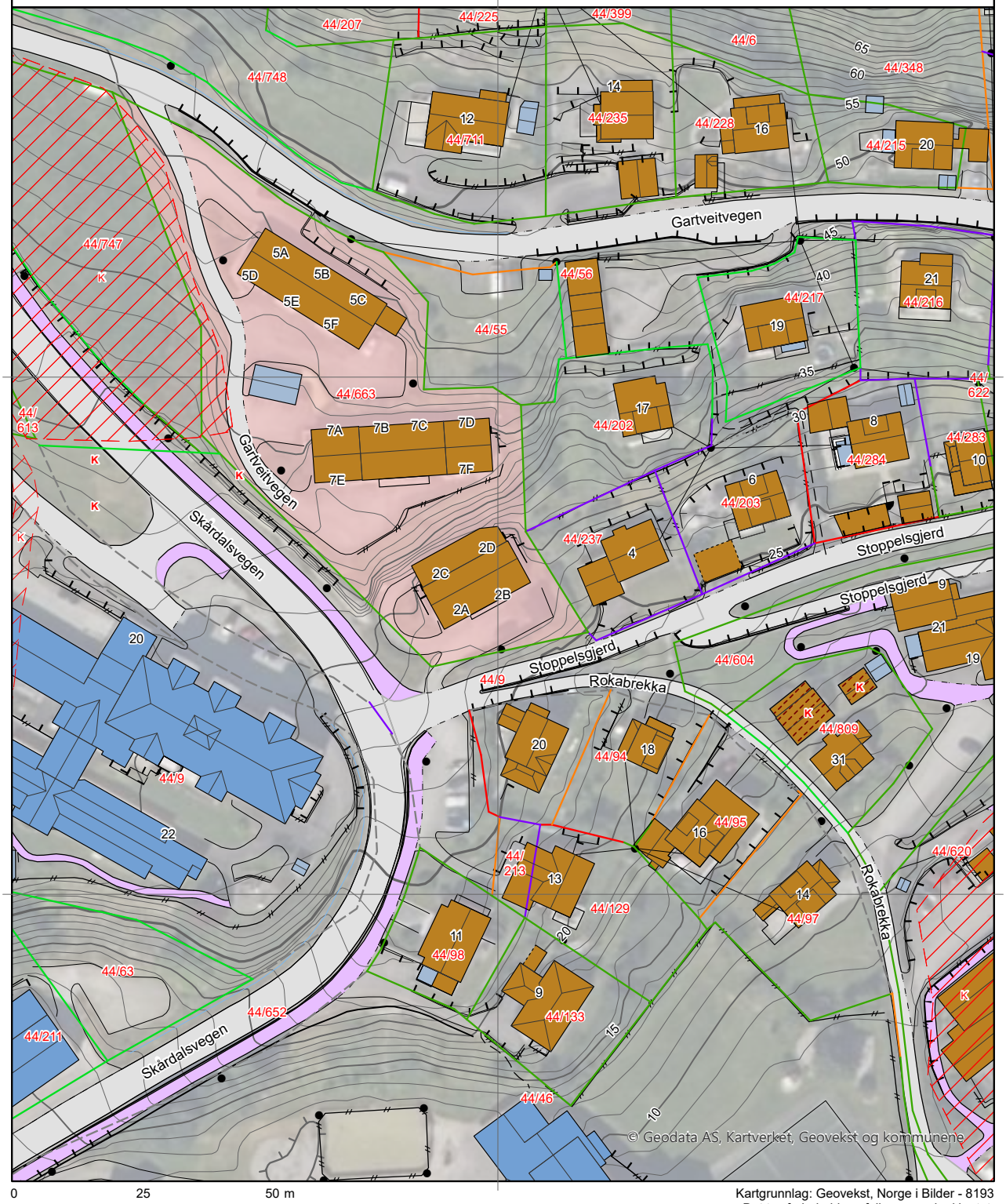
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/44/663/0/16

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: 20.4.2026



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



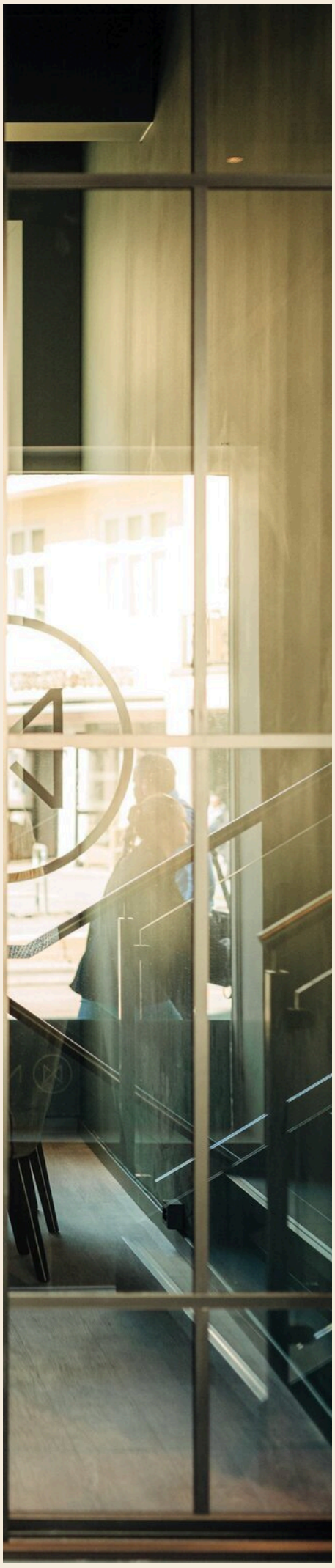
Velkommen til

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 37-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stoppelsgjerd 2B 5610 ØYSTESE
Matrikkel: Gnr 44, bnr 663, snr 16 (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)

Denne boligen er presentert av:



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



Tarjei Bjørgum
Medhjelper
Nordvik Hardanger
t.bjorgum@nordvikbolig.no
977 54 059

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