NORDVIK

Bergtun 3 snr. 4

2 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bergtun 3 snr. 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
7	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.03.2026









Nøkkelinformasjon

ØYSTESE | Romslig 3-roms selveierleilighet med 22 m² altan, nydelig utsikt! Heisadkomst. Lave bo- og felleskostnader

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**91 130,-**
Totalpris	**3 681 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 861,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Hardanger v/Kjetil Solheim Aarsand har gleden av å presentere Bergtun 3 – En romslig og attraktiv leilighet med to soverom, sentralt i Øystese sentrum. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning fordelt over 81m², rikelig med naturlig lys fra store vindusflater og en privat altan på hele 22m² med flott utsikt mot fjord og fjell.

- Gode solforhold på egen altan, skjermet for innsyn
- Innvendig bod for enkel oppbevaring
- Heisadkomst – tilrettelagt for ulike livsfaser
- Lave bo- og felleskostnader
- 3 min gange til busstopp (linje 925)
- 5 min gange til Kiwi og Coop Extra
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Nærhet til sjø og flotte turmuligheter

Velkommen til visning!



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
37-0011/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergtun 3 snr. 4, 5610 ØYSTESE
Gnr 44, bnr 503, snr 4 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selger
Kvam Eigedom Utleigebustader AS

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 694 130,- (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
2005

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Bad 6,4 m², bod 3,0 m², stue/kjøkken/gang 49,0 m², soverom 12,9 m², soverom 7,2 m²
Total BRA: 81 kvm.

Kjeller:
TBA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres 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:
- 3. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter i stue/kjøkken/gang.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- 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.

Parkering
Det er ikke parkeringsareal på sameiets eiendom. Seksjonene selges derfor uten parkeringsplass.

Parkeringsplassene som er etablert utenfor bygget, ligger på tilgrensende eiendommer med gnr. 44, bnr. 238 og bnr. 640, som eies av Kvam herad pr. 11.01.2026. Kvam Eigedom AS, som eier seksjon 1 og seksjon 2, er i dialog med Kvam herad om å overta disse eiendommene.

Dersom Kvam Eigedom AS lykkes med å overta eiendommene (gnr. 44, bnr. 238 og bnr. 640) fra Kvam Herad, vil hver av seksjonene 3–7 på nærmere bestemte vilkår tilbys en førsterett til å disponere én parkeringsplass på det aktuelle arealet. Det vil bli utarbeidet et oversiktskart som illustrerer parkeringsplassene den enkelte seksjonseier har rett til å disponere. Eier av gnr. 44, bnr. 238 og bnr. 640, har rett til å flytte parkeringsplassene til et annet hensiktsmessig sted på eiendommene uten at den enkelte seksjonseier kan motsette seg dette.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2025. tilstandsrapport ifbm sal.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2005 byggeteikning.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv:
- Det er planlagt to nye seksjonar i 2. etasje som bustader. (Omregulert frå næring til bustad.)

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter
Utvendig
Vinduer og ytterdører,TG2

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke med utvendig aluminiumsmantling. Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig a° avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er feil på lukkemekanismen på balkongskyvedøren. Det er behov for justeringer av skyvedøren.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Boligen har terrasse/veranda/balkong. Kommentar: - Se "areal" for opplysninger om størrelse. - Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår. - Plattinger og uteområde på bakkenivå vurderes ikke.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer. Det presiseres at det ikke er tilbakevirkende kraft, men ved fremtidige tiltak må rekkverket oppgraderes til gjeldene krav. Rekkverket har liggende spiler/bord med mer enn 2 cm avstand (målt 10 cm), noe som kan gi fotfeste og økt klatrefare for barn. Dette bør utbedres med hensyn til sikkerheten. Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert (hvor det er bygget rom under), som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

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

Innvendig
Overflater,TG2
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 pa° møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
- Det er en del slitasje og skader, spesielt på gulv, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

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

Våtrom
3. Etasje > Bad 6,4 m²
Overflater vegger og himling,TG3

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:
- TG3: Det er svelling/fuktskader på nedre del av baderomsplater i dusjsonen som medfører at ny eier må påregne utskifting. Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av baderomsplater.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som

er nevnt over.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

3. Etasje > Bad 6,4 m²
Sluk, membran og tettesjikt,TG3
Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring.
Kommentar: Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert. TG3: Det er brudd på membran/tettesjikt i våtsonen, noe som kan indikere fukt i bakenforliggende konstruksjon. Det vises til påviste skader på baderomsplatene i dusjsonen, som nevnt under «overflater vegger og himling». Baderomsplatene fungerer som membran og tettesjikt på veggene i våtsonen, og utskiftning må påregnes. Det vises til kostnadsestimatet oppgitt under «overflater vegger og himling».

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

3. Etasje > Bad 6,4 m²
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.
Levetid: Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:
- Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det mangler fuge mellom servant og vegg som kan medføre fuktskader på underliggende skap og innredning. Det anbefales å etablere fuge.

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

3. Etasje > Bad 6,4 m²
Ventilasjon,TG2
Rommet har naturlig ventilering med tilluft. Kommentar: Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:
- Rommet mangler mekanisk avtrekk. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

Tekniske installasjoner
Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder er plassert på badet. Størrelse: Ca 200 liter. Årstall/alder: 2005. Viktig: Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

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

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

Elektrisk anlegg,TG2
Beskrivelse: Elektrisk anlegg med automatsikringer. Varmekabler: I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler/varmefolie på bad, stue/kjøkken/gang. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler. Samsvarserklæring: En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen 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.

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar:Følgende avvik ble registrert: Avvik som gir TG2: · Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid. Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Boligbygg med flere boenheter

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling

ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen". Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven. Øvrig kommentar: Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

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.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme med varmekabler/varmefolie på bad, stue, kjøkken og gang

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 861,- pr. mnd.
Inkluderer: Dekker brøyting/strøing, vask fellesareal, vedlikehold, regnskap, strøm fellesareal, heis, brannalarm, renovasjon, forsikring, bankgebyr.

De månedlige felleskostnadene fordeles etter sameiebrøk, og er ca. kr 2 861,- pr mnd. for denne seksjonen. Det gjøres oppmerksom på at dette er et estimat, og at endringer kan forekomme.

Kommunale avgifter
Kr 22 470,-pr. 2026

Kommunale avgifter dekker vann, avløp og eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 450 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 800 000,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt fiber inn i bygget fra Kvamnet, og ny eier må eventuelt opprette eget abonnement.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bergtun 3, orgnr. 937 197 551

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter.

Sameiets forsikring
Frende
Polisenr. 567464

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 967 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. I kart er eiendommen tegnet inn med delvis grønne grenselinjer som indikerer middels-høy nøyaktighet og delvis lilla grenselinjer som indikerer mindre nøyaktig grensekvalitet.

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

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Bergtun 3!

Leiligheten har en attraktiv, barnevennlig og sentral beliggenhet i sentrum av Øystese, med gangavstand til sentrumskjernen med alle sine sentrumsfunksjoner som Hardangerbadet, Hardangerfjord Hotell, Øystesestranda, parkområder, butikker og restauranter samt fotballbane, barnehage og skoler! For den turinteresserte er Sjusete et ypperlig utgangspunkt sommer som vinter. Preparte skiløyper på Sjusete med lysløype. Kvamskogen for alpin og tur er bare 15 minutter unna med bil. Området i Kvam byr på mangefoldige turmuligheter, enkle i skog og på turløyper som til de lengre fjellturer! Mulighetene er uendelige!

Skoler og barnehager
0.7 km - Sjydnahaugen barnehage (1-5 år)
1.9 km - Bjørketeigen barnehage (1-5 år)
0.3 km - Øystese skule (1-7 kl.)
0.8 km - Kvam ungdomsskule (8-10 kl.)

Fra boligen er det 3 minutters gange til busstoppet "Øystese" hvor linje 925 går.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.01.2006. Denne gjelder påbygg med utleiehusvære på ekisterende forretningsbygg, 5 utleiehusvære.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Øystese sentrum, datert 30.04.1985, regulert til forretning.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Sameiets eiendom, gnr. 44 bnr. 503 er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 44 bnr. 238 i Kvam kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Tinglyst 11.09.1962 - Dokumentnr: 1251 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4622 Gnr:44 Bnr:503
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet inneholder kart- og oppmålings- og skyldskifteforretning med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser.

Tinglyst 11.09.1962 - Dokumentnr: 1253 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4622 Gnr:44 Bnr:503
Gjelder denne registerenheten med flere
Gnr 44 bnr 206, 111, 101 og 120 har rett til å bygge like i grenselinjen mot gjenværende hovedbruk Hilland III og i grense mot Hilland IIII som på sin side har samme retten til å bygge inntil samme grenselinjer.

Tinglyst 02.10.1970 - Dokumentnr: 2006 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vegg
Overført fra: Knr:4622 Gnr:44 Bnr:503
Gjelder denne registerenheten med flere
Bnr 319 med tillegg av ei 0,5 meter brei stripe av bnr 101 langs bytet mot bnr 319, båe av gnr 44 i Kvam, skal vere til sams bruk som veg for eigarane av bnr 101, 120, 318 og 319 av gnr 44.

Tinglyst 24.02.1978 - Dokumentnr: 675 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4622 Gnr:44 Bnr:319
Overført fra: Knr:4622 Gnr:44 Bnr:503
Eier av gnr 44 bnr 319 og eier av gnr 44 bnr 101 er enig om at det kan føres opp forretningsbygg på bnr 101 nærmere grenselinjen til bnr 319 enn kravene i bygningsloven fastsetter. Det nye forretningsbygget kan likevel ikke føres opp nærmere enn 4 meter fra "hillandshuset" på gnr 44 bnr 120.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Tinglyst 29.11.2005 - Dokumentnr: 4396 - Seksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6/90

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.
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 gjøres oppmerksom på at det foreligger godkjent rammetillatelse for bruksendring av deler av 2. etasje fra kontor til to leiligheter (boligformål). Ny eier må påregne perioder med økt støy og byggearbeid i perioden arbeidet pågår.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.
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).
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.
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.
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.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,80% av salgssum, estimert til kr. 62 820,-
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,-

Samlet skal selger betale kr. 143 020,- 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 2. mars 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 98820428

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).

Bergtun 3

Nabolaget Øystese sentrum/Torpe - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Øystese skule (1-7 kl.) 259 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.) 263 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Kvam vgs. avd Øystese 252 elever, 13 klasser	11 min 0.8 km
Kvam vgs. avd Norheimsund 200 elever, 16 klasser	11 min 8.7 km

Ladepunkt for el-bil

Øystese	3 min
Recharge Esso Øystese	12 min

Offentlig transport

Øystese Linje 925	3 min 0.2 km
Bergen Flesland	1 t 23 min

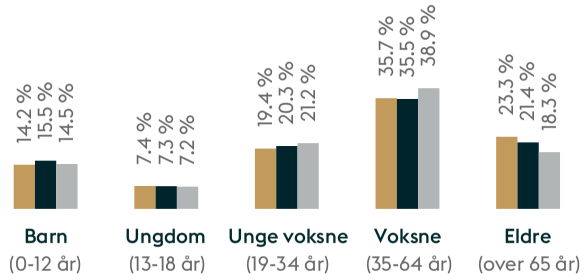
Barnehager

Sjydnahaugen barnehage (1-5 år... 69 barn	9 min 0.7 km
Bjørketeigen barnehage (1-5 år... 73 barn	24 min 1.9 km
Sandven Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min 6.5 km

Dagligvare

Kiwi Øystese	5 min
Coop Extra 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	5 min 🚶
⚽ Øystese idrettsplass	8 min 🚶
🏊 Hardangerbadet	4 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

Bergtun 3 snr. 4, 5610 ØYSTESE

KVAM kommune

gnr. 44, bnr. 503, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 18.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22210-1405 **Referansenummer:** EH2408

Foretak: Hardingtakst AS **Takstingeniør:** Andreas Handegard

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

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

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
- Verdivurderingar
- Tomtetakstar
- Byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving
- Uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Ta kontakt med rapportansvarlig eller sjå nettsida vår: www.hardingtakst.no for ytterligare opplysningar.



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard

andreas@hardingtakst.no

970 45 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Øystese. Vendt mot sør-vest med flott utsikt over sentrumsområde og fjorden.

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 20 minutter fra Bergen med bil.

TOMT:
Tomten har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt.

SAMEIE:
Eiendommen er bebygget med et boligbygg med flere leiligheter, oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade av fasadeplater / bordkledning. Yttertaket er tekket med betongtakstein elr. tilsvarende, med tilhørende beslag. Aluminiumsbeslåtte vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

LEILIGHETSBESKRIVELSE:
Leiligheten ligger i tredje etasje og inneholderstue/kjøkken/gang, bod, bad og to soverom. Leiligheten har veranda/balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal standard fra byggeår.

OPPVARMING:
Gulvvarme med varmekabler/varmefolie (se romnavn under elektrisk).

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Det er vannrør av kobber og plast i "rør-i-rør" system.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
Det er ikke foretatt vesentlige utskiftinger utover normalt vedlikehold siden boligen ble bygget. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

KORT OPPSUMMERT:
- Sentral beliggenhet
- Gode sol- og utsiktsforhold
- Gode rekreasjonsmuligheter i nærområde
- Nærhet til badestrand
- Overbygd uteplass
- Funksjonell og god planløsning
- Heis i bygget
- Åpen stue/kjøkkenløsning
- Aluminiumsbeslåtte dør- og vinduskarmer

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

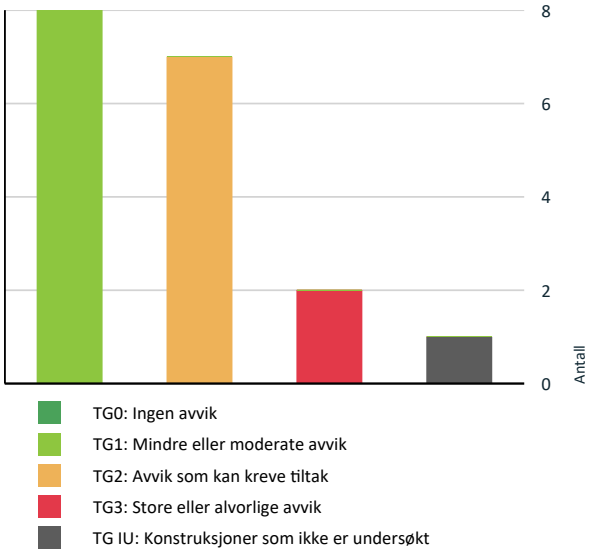
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

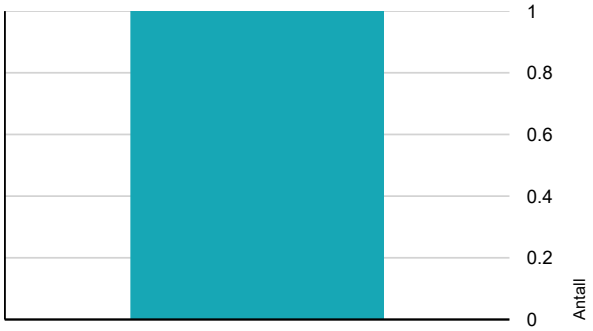
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,4 m² > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,4 m² > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,4 m² > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,4 m² > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 6,4 m² > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Merk:
Det var begrenset tilgang for kontroll på innside/underside da det ikke er lagt gulv på hele eller deler av kaldtloftet. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Ytterligere undersøkelse anbefales.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke med utvendig aluminiumsmantling.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er feil på lukkemekanismen på balkongskyvedøren. Det er behov for justeringer av skyvedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
- Plattinger og uteområde på bakkenivå vurderes ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer. Det presiseres at det ikke er tilbakevirkende kraft, men ved fremtidige tiltak må rekkverket oppgraderes til gjeldene krav.

Rekkverket har liggende spiler/bord med mer enn 2 cm avstand (målt 10 cm), noe som kan gi fotfeste og økt klatrefare for barn. Dette bør utbedres med hensyn til sikkerheten.

Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt er passert (hvor det er bygget rom under), som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre utvendige forhold

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

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

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

I større bygg med flere bo-enheter, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon. Jeg har ikke mottatt dette, og heller ikke kontrollert dette nærmere.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er en del slitasje og skader, spesielt på gulv, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser eksempel på skade på parketten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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.

Gulv mot grunn:
Denne delen av boligen/leiligheten har ikke gulv mot grunn og er derfor ikke ytterligere kommentert eller kontrollert i denne rapporten.

Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD 6,4 M²

Generell

Overflater:
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.

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

Alder:
Rommet er fra byggeår.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:
Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

3. ETASJE > BAD 6,4 M²

TG 3 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er svelling/fuktskader på nedre del av baderomsplater i dusjsonen som medfører at ny eier må påregne utskifting. Kostnadsestimatet gjelder utskiftning av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser fuktskade/svelling på nedre del av baderomsplate.

3. ETASJE > BAD 6,4 M²

TG 1 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 6,4 M²

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.

TG3: Det er brudd på membran/tettesjikt i våtsonen, noe som kan indikere fukt i bakenforliggende konstruksjon. Det vises til påviste skader på baderomsplatene i dusjsonen, som nevnt under «overflater vegger og himling». Baderomsplatene fungerer som membran og tettesjikt på veggene i våtsonen, og utskiftning må påregnes. Det vises til kostnadsestimatet oppgitt under «overflater vegger og himling».

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

3. ETASJE > BAD 6,4 M²

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.

Det mangler fuge mellom servant og vegg som kan medføre fuktskader på underliggende skap og innredning. Det anbefales å etablere fuge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser manglende fuge mellom servant og vegg.

3. ETASJE > BAD 6,4 M²

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med tilluft.

Kommentar:
Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/ balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekk. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

3. ETASJE > BAD 6,4 M²

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da dette er vendt mot fellesareale/naboseksjon/fastmontert innredning. Hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

Kommentar:
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG 49,0 M²

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG 49,0 M²

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør) 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.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2005.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen 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.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Følgende avvik ble registrert:

Tilstandsrapport

Avvik som gir TG2:
- **Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.**
- **Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.**

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

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Andre forhold

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

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

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

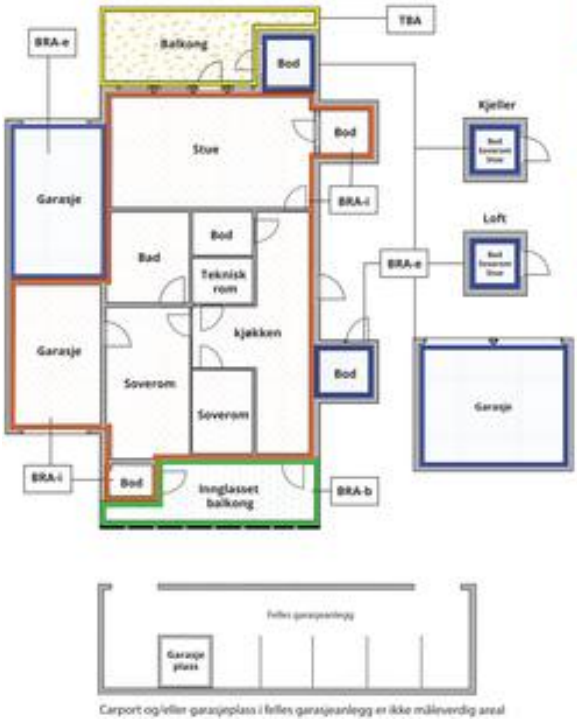
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	81			81	22
SUM	**81**				**22**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad 6,4 m², bod 3,0 m², stue/kjøkken/gang 49,0 m², soverom 12,9 m², soverom 7,2 m²		

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres 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:
- 3. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter i stue/kjøkken/gang.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- 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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Øvrig kommentar:
Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	3

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Rom utenfor seksjonen (i fellesareal) skal inkluderes i nye målereglene, men ikke i de gamle. Det vil derfor være forskjell i arealoppstillingen. Se ellers forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Kvam Eigedom Utleigebustader AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	44	503	0	4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergtun 3

Hjemmelshaver
Kvam Eigedom Utleigebustader AS

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
6 / 90

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring fra elektriker	10.02.2006		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen. Rapporten følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler og rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om årstall, utskiftinger og fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til eiendommen, er basert på informasjon gitt av eier, oppdragsgiver eller tilstedeværende, med mindre annet er spesifisert. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingsloven.

Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner eller feil som ikke er synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, kan derfor ikke utelukkes. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig dersom opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver viser seg å være feilaktige eller ufullstendige. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3.

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
23. feb. 2026

Oppdragsnummer
37-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergtun 3 snr. 4, 5610 ØYSTESE

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Kvam Eigedom Utleigebustader AS v/ Tormod Standal Laupsa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 567464
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025. tilstandsrapport ifbm sal.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2005 byggeteikning.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 37-0011/26

enova

Energiattest



Adresse	
Bergtun 3, 5610 ØYSTESE	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262004**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17949101**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **503**
Seksjonsnummer **4**	Brukseiningsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarma bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
149,86 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
144,37 kWh/m²	**11 694 kWh**



Bergtun 3, 5610 ØYSTESE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	



Bergtun 3, 5610 ØYSTESE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

Sak 04/1147 - dok 21

Kommune

Kvam herad
Grovagjelet 16
5600 Norheimsund

Ferdigattest

etter plan og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Siv.ark. MNAL Alv Martin Vangdal Sandvenvegen 18 5600 Norheimsund	Kvam Eigedom AS Hardangerfjordvegen 642 5610 Øystese

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Hardangerfjordvegen 640, 5610 Øystese	44	503		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Påbygg med utleigehusvære på eksisterande forretningsbygg. 5 utleigehusvære med bruksareal (BRA): 95 kvm - 111 kvm - 106 kvm - 120 kvm - 60 kvm.

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Rådmannen	14.06.2004	295/04/DRA

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
09.12.05	Siv.ark. MNAL Alv Martin Vangdal

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).

Merknader

Ferdigattest er gjeve med grunnlag i ferdigmelding datert 09.12.05 samt følgjande kontrollfråsegner:

-Kvammabygg AS, kontrollfråsegn datert 18.10.05
-Nils Aksnes & Co AS, kontrollerklæring datert 07.12.05
-Autronica Fire and Security AS, kontrollerklæring datert 27.10.05

Parkeringsløysing for tiltaket er vist på situasjonsplan dagsett 06.01.06.

Etter at byggeløyve på 44/101 er gjeve er eigedomane 44/101 og 44/641 samanføyd med 44/503. Nytt gnr./bnr. er dermed 44/503

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Norheimsund	12.01.2006	KVAM HERAD Rune Vik

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	Kvammabygg AS	Sjusetevegen 20 c, 5610 Øystese
	Nils Aksnes & Co AS	Sandvenvegen 27, 5600 Norheimsund
	Autronica ..... AS	Fantoftvn. 44, 5072 Bergen
	Hardanger likn.kont.	Postboks 174, 5602 Norheimsund

NBR nr 705144-EN Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-1998

Saksnr i kommunen | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bustadnr
	44	101/503				

Adresse: Hardangerfjordvegen 642 | Postnr: 5610 | Poststad: Øystese

Eln bør om

- [ ] **MELLOMBELS BRUKSLØYVE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

KVAM HERAD
Arkivert
Dato 12 DES. 2005
Dok.nr.: 17 | Saksh: RMI
Arkiv: A44/101 | Ark.A:

Kva bør ein om førebels bruksløyve for?

- [ ] **Heile tiltaket** — Planlagd dato for førespurnad om ferdigattest: 04/11/47
- [ ] **Deler av tiltaket**

Spesifiser kva for del av tiltaket det blir bedt om førebels bruksløyve for

Arbeid som står att

Oppgi arbeid som står att og planlagd framdrift på desse, dersom det er ønskje om at fleire blir oppdelt i bruksløyve	Planlagd dato for førespurnad om mellombels bruksløyve	Dato for tidlegare gitt mellombels bruksløyve

Planlagd dato for førespurnad om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelomnar, varmekablar o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikkje relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vassboren golvvarme, radiatorar o.l.)	[ ] Olje, parafin eller anna flytande brensel	[ ] Gass	
[ ] Annan type oppvarming (vedomn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, flisar o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Anna	

Vedlegg (gjeld kun søknad)

Omtale av vedlegg	Gruppe	Nr frå - til	Ikkje relevant
Kart og situasjonsplan, dersom endringar i høve til løyvet	D	-	[ ]
Utgreiingar og teikningar, dersom endringar i høve til løyvet	E	-	[ ]
Kontrollfråsegn	G	5 - 7	[ ]
Stadfestingar frå andre offentlege organ	I	-	[ ]
Anna vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarleg søkjar for tiltaket / tiltakshavar

Føretak / tiltakshavar: Sivilarkitekt MNAL Alv Martin Vangdal

Dato: 09.12.05 | Underskrift: Alv. Martin Vangdal

Med blokkbokstavar: ALV MARTIN VANGDAL

© NBR nr 5167 Juli-2003

Saksnr i kommunen | Side 1 av 1

Ferdigmelding

Gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bustadnr
	44	101/503				
	Adresse: Hardangerfjordvegen 642				Postnr: 5610	Poststad: Øystese

Ein ber om

- [ ] **MELLOMBELS BRUKSLØYVE** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

KVAM HERAD
Arkivsaksnr:
Dato 12 DES. 2005
Dok.nr.: 17 | Saksh.: RWi
Arkiv: A44/101 | Ark.A:

Kva ber ein om førebels bruksløyve for?

- [ ] **Heile tiltaket** — Planlagd dato for førespurnad om ferdigattest: 04/1247

- [ ] **Deler av tiltaket**

Spesifiser kva for del av tiltaket det blir bedt om førebels bruksløyve for

Arbeid som står att

Oppgi arbeid som står att og planlagd framdrift på desse, dersom det er ønskje om at fleire blir oppdelt i bruksløyve	Planlagd dato for førespurnad om mellombels bruksløyve	Dato for tidlegare gitt mellombels bruksløyve

Planlagd dato for førespurnad om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelomnar, varmekablar o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikkje relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vassboren golvvarme, radiatorar o.l.)	[ ] Olje, parafin eller anna flytande brensel	[ ] Gass	
[ ] Annan type oppvarming (vedomn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, flis o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Anna	

Vedlegg (gjeld kun søknad)

Omtale av vedlegg	Gruppe	Nr frå - til	Ikkje relevant
Kart og situasjonsplan, dersom endringar i høve til løyvet	D	-	[ ]
Utgreiingar og teikningar, dersom endringar i høve til løyvet	E	-	[ ]
Kontrollfråsegn	G	5 - 7	[ ]
Stadfestingar frå andre offentlege organ	I	-	[ ]
Anna vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

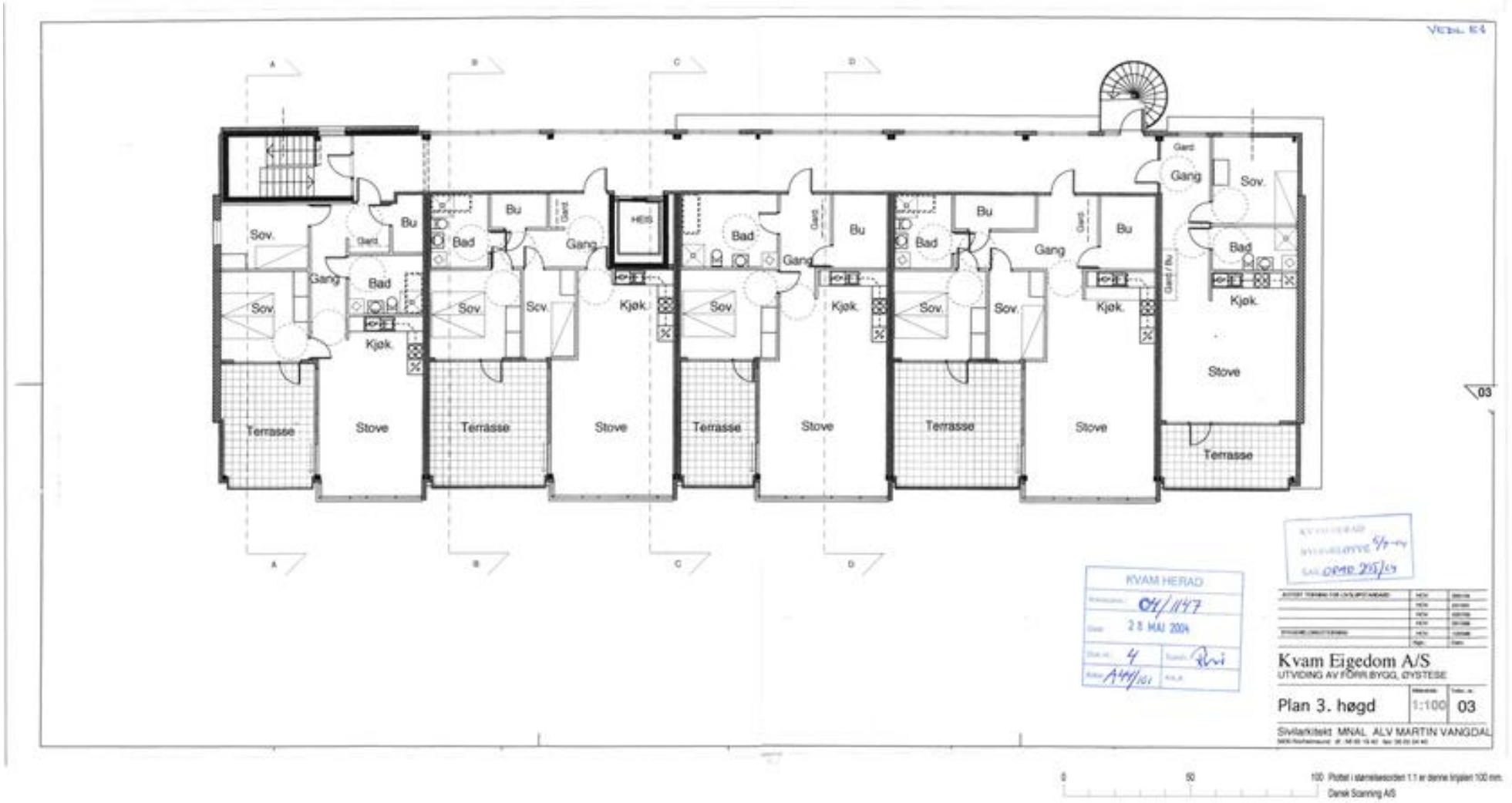
Ansvarleg søkjar for tiltaket / tiltakshavar

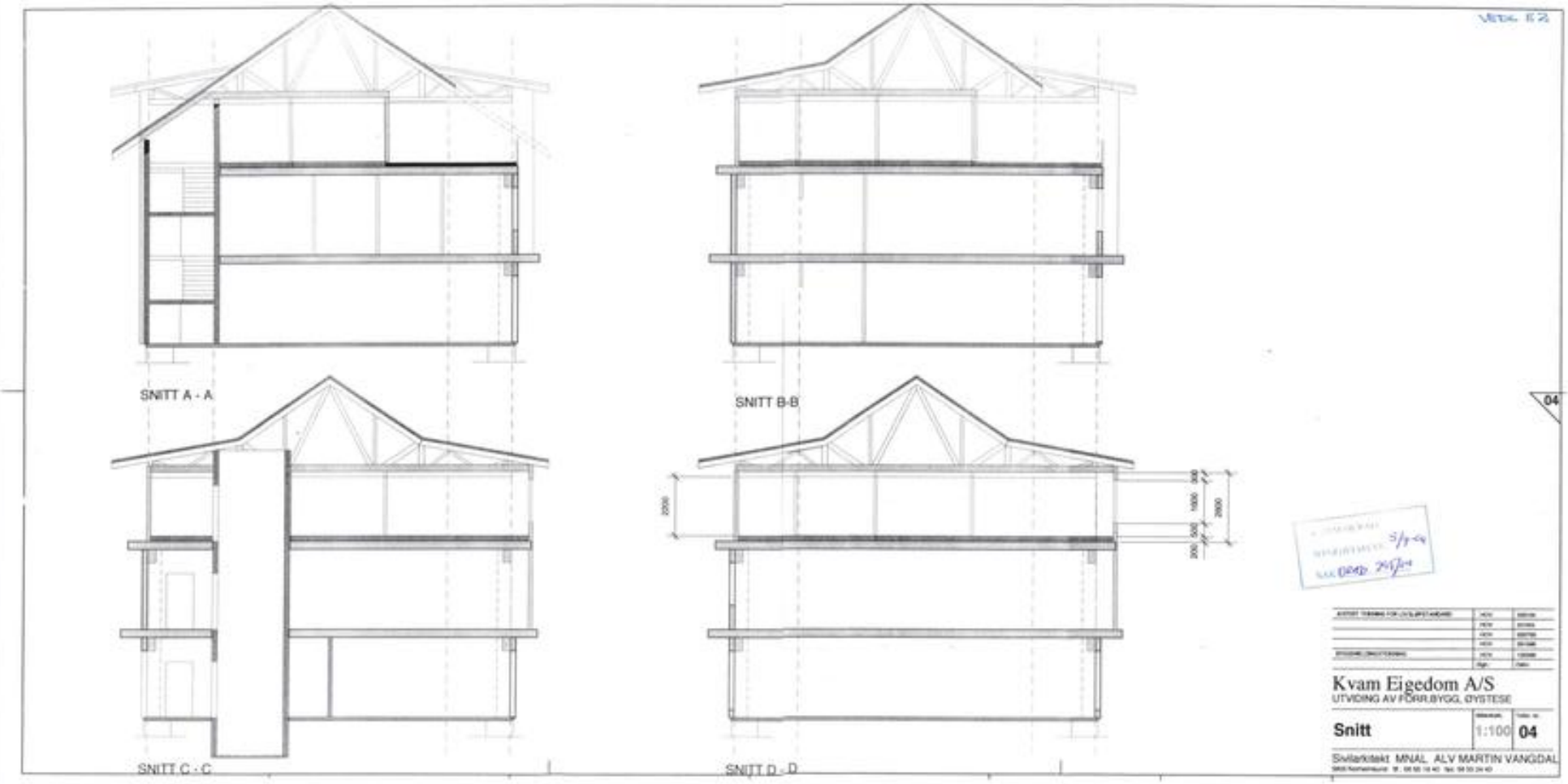
Føretak / tiltakshavar: Sivilarkitekt MNAL Alv Martin Vangdal

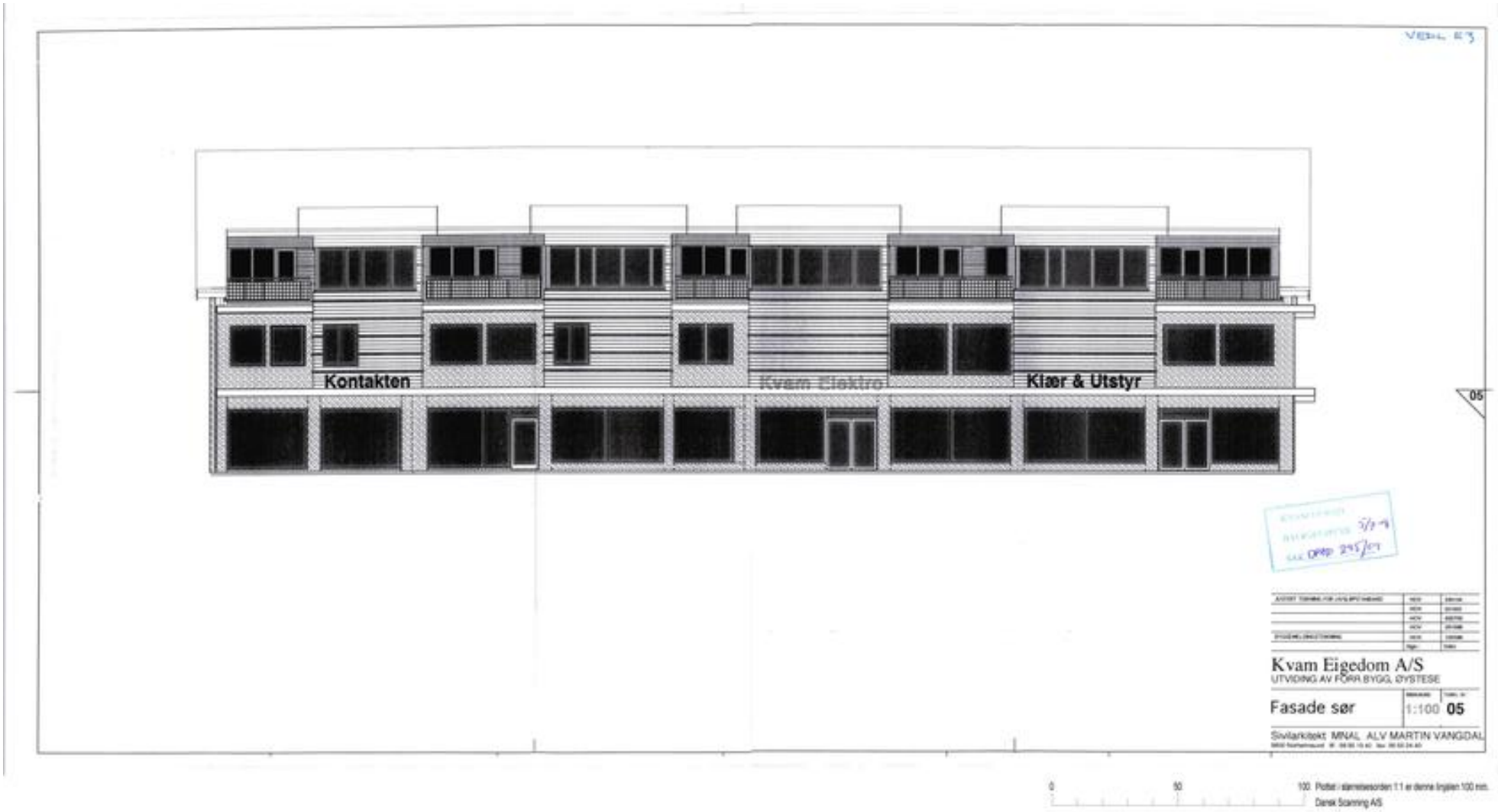
Dato: 09.12.05 | Underskrift: Alv. Martin Vangdal

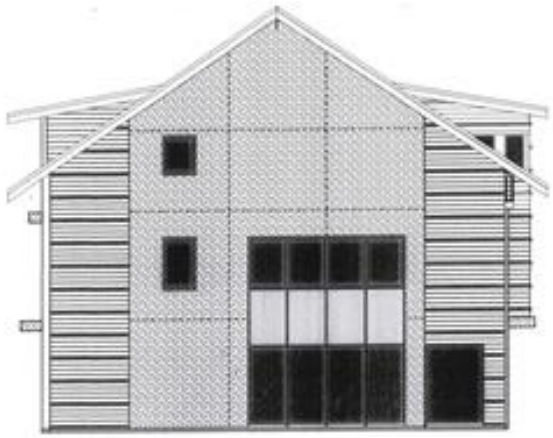
Med blokkbokstavar: ALV MARTIN VANGDAL

© NBR nr 5167 Juli-2003

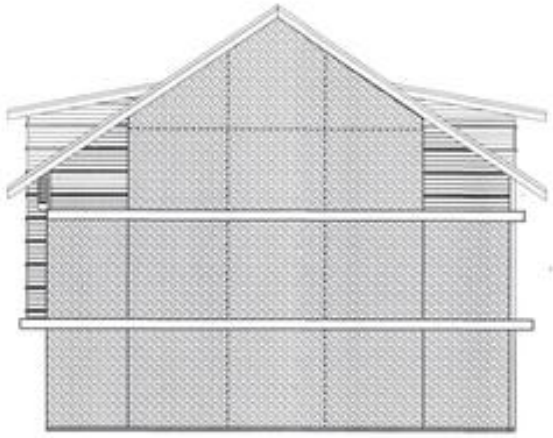

Sov.
Gang
Bu
Bad
Kjøk.
Terrasse
Stove
Gard.
HEIS
Gang / Bu
KVAM HERAD
28. MAI 2004
Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FØRR BYGG, ØYSTESE
Plan 3. høgd
1:100
03
Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SNITT A - A
SNITT B-B
SNITT C - C
SNITT D - D
2700
300
1000
500
200
2600
04
Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FÖRR.BYGG, ØYSTESE
Snitt
1:100
04
Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL


Kontakten
Kvam Elektro
Klær & Utstyr
05
Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FØRR. BYGG. ØYSTESE
Fasade sør
1:100
05
Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



VEST



AUST

06

Kvam Eigedom A/S

UTVIDING AV FÖRR.BYGG, ØYSTESE

Fasade vest og aust

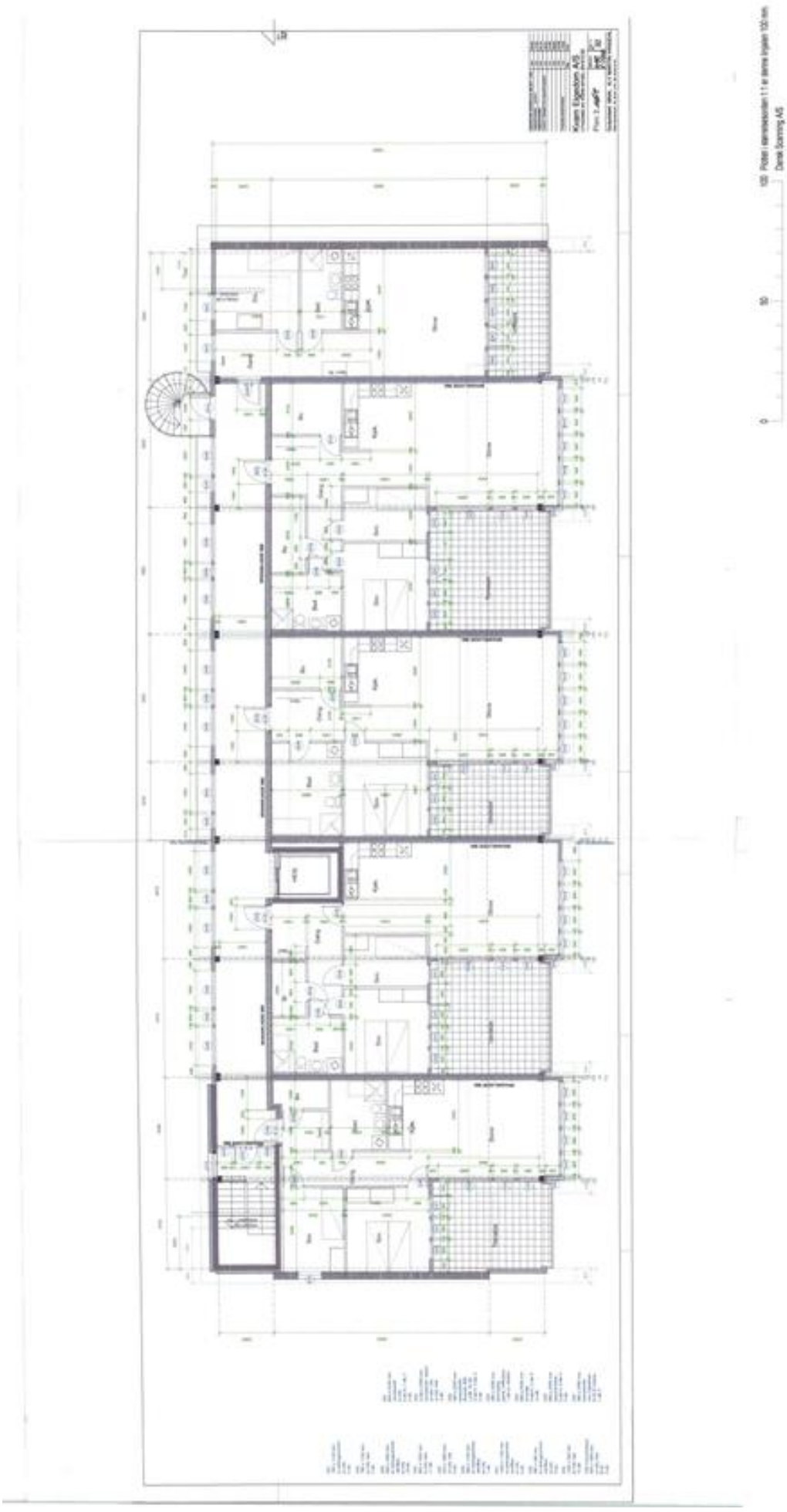
1:100

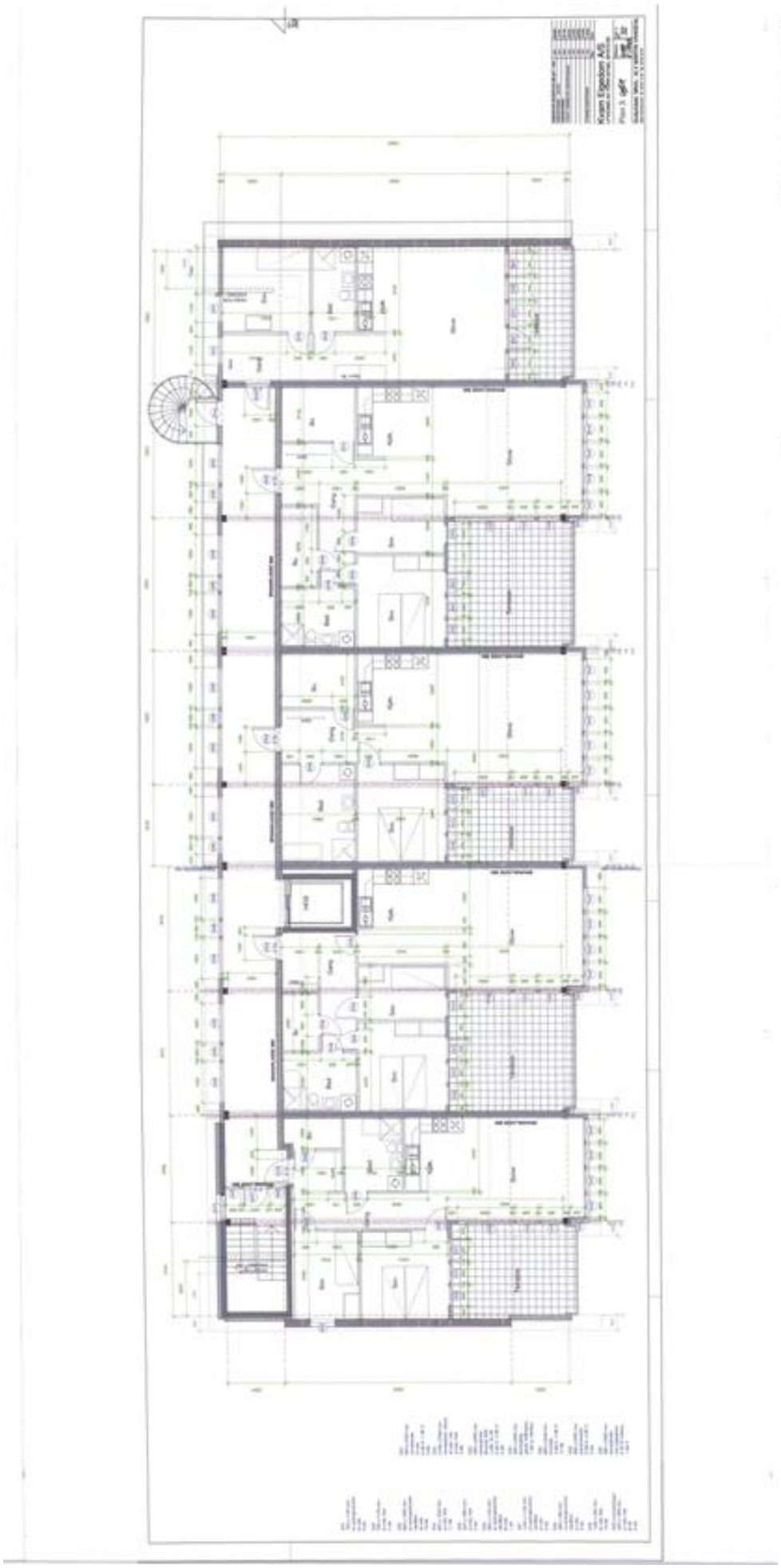
06

Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL

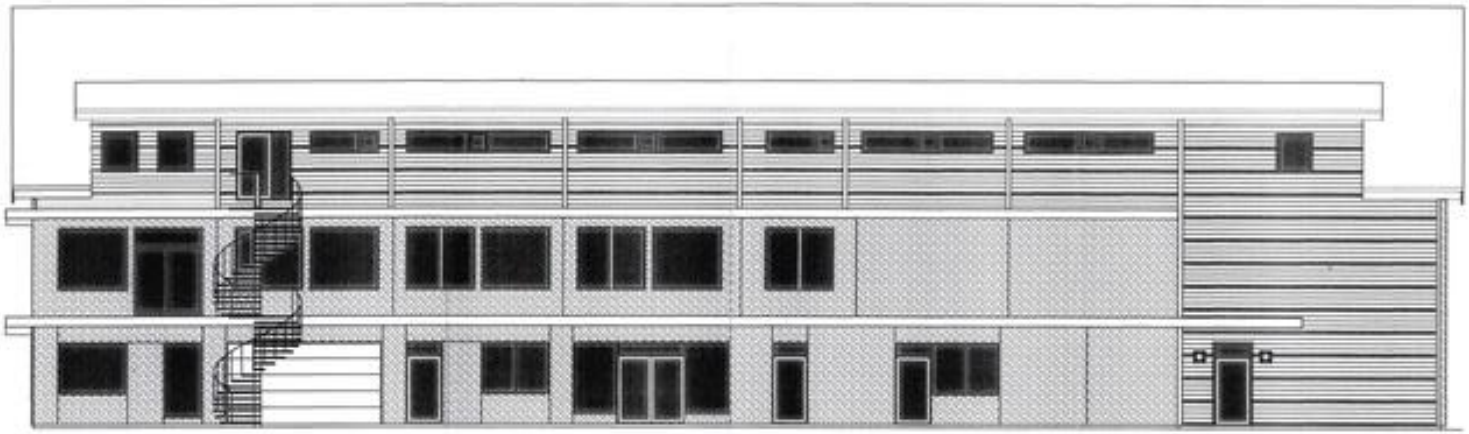
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S









07

Kvam Eigedom A/S

UTVIDING AV FÔRR.BYGG, ØYSTESE

Fasade nord

1:100

07

Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG

Styre, utval, komite m.m.	**Saknr**
Delegert rådmannen	242/25

Avgjerd av: Rådmannen **Saksh.:** Bjørn Vik	**Dato:** 31.10.2025	**Arkiv:** GBNR-044/0503, N-511 **Objekt:**	**Arkivsaknr** 25/2895 - 3

Godkjent rammeløyve til tiltak på gnr. 44 bnr. 503 i Øystese. Bruksendring

Samandrag:
Det er søkt om rammeløyve etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-3, jf. § 20-1, og fråvik etter pbl. § 32-1 frå krav i TEK17 § 14 Energi og § 5-2 Uteopphaldsareal.

Nærmare opplysningar om omsøkte tiltak:

Fritak frå TEK17 § 14 Energi
-fordi kostnadane med ombygging etter forskriftskrava er større enn potensialet for energisparing ved ei full oppgradering av klimaskalet

Fritak frå TEK17 § 5-2 uteopphaldsareal
-fordi uteareal manglar heilt på tomta, og er utfordrande å få til pga avstand til fylkesveg (støy, luftforureining) og bebyggelse på tomta

Vil bruka parken som uteareal

Bygget er sentralt med korte avstandar til sentrum. Det gir høg bumiljøkvalitet, som veg opp for manglande uteareal. Leilegheitene er små, og har avgrensa behov for private uteareal

Fråvik går ikkje ut over helse miljø eller tryggleik

Søknaden gjeld bruksendring av deler av 2 etasje frå kontor til to leilegheiter (bustadføremål).

Bruksendring fører til endringar i brannskille, lydskille, fasade (endra vindu).

Brannkonsept inkluderer bruksendring. Brannkonseptet har gjennomgått uavhengig kontroll. Det er vurdert at det ikkje er krav til slokkeanlegg. I tidlegare byggesak er brannklasse og risikoklasse oppgitt, og det er etablert varsel og lys for brann.

Det er ikkje planlagt inngrep i bærande konstruksjonar, som har bæresystem av betongelement i vegger og etasjeskiller.

Det er planlagt å endre størrelsen på vindauge i fasaden. Det endrar ikkje bygningens eksteriøkarakter.

Søkjar vurderer at bruksendring ikkje endrar parkering.

Situasjonskart



Arealdata – utbygd areal (BYA), bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA):

Tiltak	BYA	BTA	BRA inne	BRA ute
Eksisterande				
Bustad H01	609,4 m^2	610,1m^2	583,9 m^2	
Bustad H02		619,2	591,2 m^2	
Bustad H03		520,3	488,5 m^2	40,1 m^2
SUM	609,4 m^2	1749,6 m^2	1663,6 m^2	40,1 m^2
Totalt/Tomteareal	Tomt 967,2		1703,7	
U-grad	63 %	180,9 %	176,1 %	

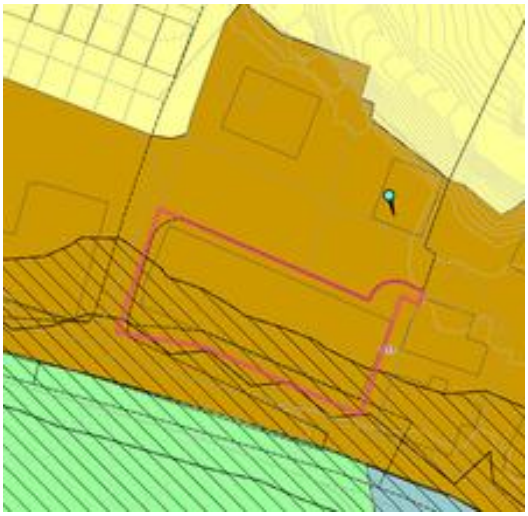
Avstandar framstår som uproblematiske.

Gjennomføringsplan
Plan datert 06.06.2025 med versjonsnr. 1.

Planstatus
Kommuneplanen 2019-2030 godkjent av Kvam heradsstyre 08.10.2019 i HST SAK 066/19 inneheld følgjande reglar, som er bindande for arealbruken:

- Arealformål, sentrumsformål, noverande, S 13
- Omsynssone, gul støysone iht T-1442

Utsnitt kommuneplankartet



Sentrale kommuneplan føresegner:

1.5.1 PARKERINGSKRAV

Følgjande krav til parkering gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar, og handsaming av søknadar om tiltak etter plan- og bygningslova der ikkje parkeringsdekning er fastlagt i annan vedtatt plan:

Parkeringsføresegner		*Minstekrav til ant. Pplasser pr. eining basert på formål (avrunda oppover til nærmaste heile plass*		*Maksimumskrav3 til ant. P-plasser pr. eining basert på formål (avrunda opp til nærmaste heile plass - berre bil)*
Formål/verksemd		*bil*	*sykkel*	*Bil*
Rekkehus/bustad med > 5 einingar	*eining*	*1.5[1]*	*0.5[3]*	*2*
[1] Av talet plassar skal min. 5% vere utforma og reservert rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudtilkomst og ein tilpassa trase.				
[3] Sykkelparkering skal vere lokalisert nær hovudinngang.				

1.5.2 PARKERINGSPLASS OG GARASJE

a. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at ein bil kan snu på eigen eller felles grunn utanfor veg.

b. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m^2. Parkeringsplass for rørslehemma skal minimum vere 25 m^2.

c. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vere til fare for mjuke trafikkantar og andre trafikkantar.

2.1.4 SENTRUMSFORMÅL

Sentrum utgjer den mest sentrale delen av ein tettstad. Sentrum er eit konsentrert og avgrensa område med ein gangbar kjerne. Sentrum i Norheimsund og Øystese er definert som eigne soner i kartet jf føresegn 3.2.2.)

I område for sentrumsformål er det tillate med tiltak for forretning, kontor, tenesteyting, bustad, hotell, parkering, samferdsle, parkanlegg, torg, leikeområde, anlegg for kollektivtrafikk og kai. Andre tilhøyrande sentrumsfunksjonar er og tillate (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Areal og anlegg skal vera tilgjengeleg for ålmenta

Ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved søknad om enkelttiltak, skal det gjerast greie for korleis utbygginga påverkar og tilpassar seg omgjevnadane. Senterområda skal ikkje spreia seg over for store areal, men byggjast ut slik at det er korte gangavstandar og ha trygge og gode uteareal mellom bygga.

Biltrafikken skal særleg avgrensast i sentrumsområda. Sentrum skal vera tilgjengeleg for alle brukargrupper. Det er tillate med parkeringsanlegg under grunnen for sentrumsformål. Sentrumsområde som grensar til sjø og vassdrag skal sikra ålmenta tilgang til sjø/elv ved utbygging.

3.1.5 STØYSONE 210 – GUL STØYSONE
For område sett av til arealformål bygg og anlegg, med tilhøyrande underformål og LNF-område med spreidd bustad som ligg i sone H-220 (gule støysonar), er det krav om ei støyfagleg utgreiing før området kan vurderast utnytta med nye bygg til støyfølsam bruk, jf. pkt. 14-1, 2. ledd. Utgreiinga må dokumentere at gjeldande krav er tilfredsstilt
Me har tidlegare sagt at støy må takast med i prosjekteringsgrunnlaget, og me har ikkje kravd støyfagleg utgreiinga før bruksendring til bustad.

Vedlegg 4
til føresegnene viser at reguleringsplanen for Øystese sentrum 1985 gjeld, men del av KPA erstattar område i reguleringsplanen OPT 66. OPT 48. KPA set ny utnyttingsgrad for reguleringsplanen Øystese sentrum sitt planområdet – 40 % BRA for bustadar.

Reguleringsplan for Øystese sentrum godkjent av Kvam heradsstyre i HST sak 036/85H den 30.04.1985. Planen inneheld følgjande reglar som er bindande for arealbruken:

- Arealformål, Køyreveg
- Regulert køyrebane/-senterlinje
- Arealformål, Gang-/sykkelveg
- Arealformål, Forretning, kontor, hotell, mv
- Bebyggelse som inngår i planen
- Byggegrense
- Avkøyrsel – både inn og utkøyring

Utsnitt reguleringsplankart (digitalisert)



Sentrale føresegner:

§ 2

A. Område for forretningsbygg (og andre serviceanlegg)

a. *Forretningsbygg kan førast opp i inntil 3 høgder. Bygningsrådet kan tillata at det i 2. etg. og 3. eg. vert innreidd til bustadføremål. Men utanom dette kan det ikkje førast opp bustader i desse områda.*

b. *Bygingsrådet kan nekta verksemd som etter rådet sitt skjøn vil verka skjemmande for området eller på annan måte er til ulempe for ålmenta.*

c. *Kvar forretning (verksemd) skal på eigen grunn ha plass for parkering (på- og avlessing) som etter bygningsrådet sitt skjøn trengst for ei tilfredsstillande trafikkavvikling.*

Vil ha tilsendt ein situasjonskart som viser parkering, av- og pålessing, for å vurdere om trafikkavvikling kan avviklast på ein tilfredsstillande måte

Oppsummering planstatus:

Bruksendring frå kontor til bustad er i samsvar med arealføremålet sentrumsføremål i kommuneplanen og forretningsområde i reguleringsplanen.

Det vert sett vilkår om å dokumentere at parkeringskravet m.m. er oppfylt.

Det vert stil krav om å dokumenter at støykrava er oppfylt.

Nabomerknadar
Søknaden er nabovarsla. Rådmannen kjenner ikkje til merknadar.

Utforming og visuelle kvalitetar PBL § 29-1 og 2
Rådmannen vurderer at tiltaket ligg innanfor dei råmer plan og lov set.

Grunntilhøve, rasfare og miljøtilhøve, jf. § 28 i plan- og bygningslova
Notat frå H2 Hardanger datert 06.06.2025. Notat er ikkje utarbeidd av geolog og manglar sidemannskontroll. Notatet oppfyller ikkje NVE sine krav til geoteknisk rapport.

Notatet seier m.a.:

- Gnr 44 bnr 503 er utsett for flaum- jf. Flaumvurdering av Øyrabekken Norconsult 27.11.2023.
- Bygget er sett i sikkerheitsklasse F2 jf. TEK17 § 7-2 (2)
- Leilegheitene i 2 etasje er utanfor flaumområde, men inngangsparti og tilkomst ligg i flaumsone.
- Lunestad vurderer sitat; «…vil ikkje tiltaket endra eller forverra situasjon og konsekvens av ei eventuell flaumhending. … Krav til sikkerheit mot flaum og stormflo for bruksendra lokaler etter etterTEK17 § 7-2 oppfylt.»
- Sikkerheitsklasse for skred TEK 17 § 7-3 (2) settes etter preaksepterte ytelse til S2 boligblokk med maksimum 10 boenheter.
- Krav til sikkerheit mot skred etter TEK17 § 7-3 er oppfylt
- Eigedomen er ikkje omfatta av aktsemdkart for kvikkleire
- Tiltakskategori for områdeskredTEK17 § 7-3 (2) settes til K0 tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse
- Tiltaket forverrar ikkje stabiliteten og krav til sikkerhet mot områdeskred etter TEK17 § 76-3 er oppfylt.

I søknad er det kryssa av for at det ligg føre tilstrekkeleg tryggleik mot fare og vesentleg ulempe som følgje av grunnforhold, rasfare, flaum m.v.

NGI- og NVE-aktsemdkart med potensiell fare for skred/steinsprang råkar ikkje eigedomen.

Rådmannen vurdere at søknaden oppfyller tryggleikskrava mot naturfare m.v.

Naturmangfaldlova
Notat frå H2 Hardanger datert 06.06.2025 konkluderer med at omsynet til naturmangfald ikkje er råka.

Tiltaket kjem ikkje i konflikt med naturmangfaldlova, jf. naturbase og artskart 1.6.

Kulturminne
Notat frå H2 Hardanger datert 06.06.2025 konkluderer med at omsynet til kulturminne ikkje er råka.

Vatn og avløp
skal koblast til offentleg vatn og kloakk. Kvam herad vil krevje vassmålar for kvar leilegheit.

Rådmannen sitt vedtak:
Det vert med heimel i plan- og bygningslova § 20-2, jf. §§ 20-3, 21-2, 20-1 a), og § 31-4 gjeve rammeløyve og fråvik for bruksendring av del av kontorareal i 2. etasje til to leilegheiter på gnr 44, bnr 503 i Øystese.

Løyve vert gjeve på følgjande vilkår:
1. Tiltaket skal plasserast som vist på godkjent situasjonsplan. Toleransekravet for plassering i horisontalplanet er +/-50 cm., forutsett at minsteavstandar i § 29-4 i plan- og bygningslova ikkje vert krenka. Vertikal toleranse er sett til +/- 20 cm.
2. **Når bygningen er utsett / grunnmur er støypt skal plassering koordinatfestast . Data må og innehalda plassering av evt. nye vatn- og avløpsleidningar inkl. stoppekran og tilkoplingspunkt. Arbeidet kan utførast av kommunen eller føretak som er godkjent for oppmålingsteknisk prosjektering og utføring.**

   I samband med søknad om ferdigattest skal data om tiltakets plassering slik det er utført leverast kommunen for ajourføring av kartdatabase. Data skal leverast som ei digital koordinat-fil etter SOSI - standard.

3. Ved søknad om igangsettingsløyve må dokumenterast at reguleringskrav om at *«Kvar forretning (verksemd) skal på eigen grunn ha plass for parkering (på- og avlessing) som etter bygningsrådet sitt skjøn trengst for ei tilfredsstillande trafikkavvikling»* er oppfylt. Dersom p-kravet ikkje er oppfylt kan det søkast stetta gjennom frikjøpsordningen.
4. Ved søknad om igangsettingsløyve må dokumenterast at gjeldande støykrav er oppfylt.
5. Det må etablerast vassmålar for kvar ny leilegheit.

Godkjende teikningar
- Situasjonsplan datert 11.04.2025
- Plan 2 M 1:100 datert 11.04.2025 E-1

- Plan 2 M 1:150 datert 11.04.2025 E3
- Fasadar sør og vest M 1:150 datert 11.04.2025 E-7
- Fasadar nord og aust M 1:150 datert 11.04.2025 E-6

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket vert utført i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslova med forskrifter.

H2 Hardanger orgnr 925233323 erklærer ansvarsrett for PRO arkitektur, utforming av tiltaket bygningsmessige arbeider til taksklasse 1. Føretaket har sentral godkjenning.

KS Konsept as orgnr 933 180 018 har erklært ansvar for KONTR av brannkonsept tiltaksklasse 2.
Føretaket har ikkje sentral godkjenning.

Konsepta AS orgnr 912 299 961 erklærer ansvarsrett for PR brannkonsept. I tiltaksklasse 2 .
Føretaket har sentral godkjenning.

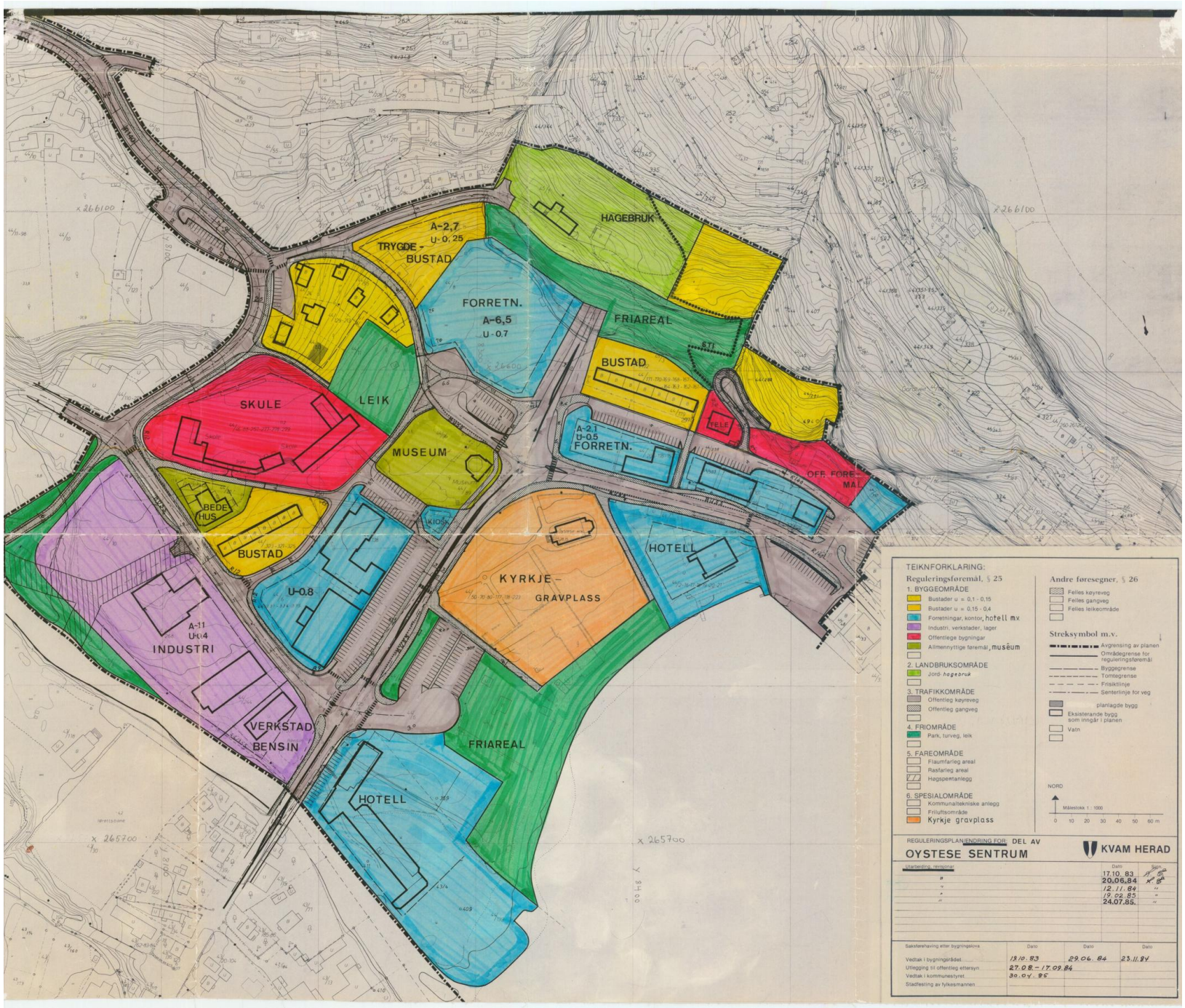
Vi minner om ansvarleg søkjar (SØK) sitt ansvar i samband med avslutning av prosjektet og framsending av "Søknad om ferdigattest", gjennomføringsplan, m.v. – jf. pbl. § 21-10 og SAK 10 §§ 8-1 og 8-2. Tiltaket kan ikkje takast i bruk før ferdigattest (evt. mellombels bruksløyve) ligg føre. Tilsyn med tiltaket vil kunne utførast inntil 5 år etter ferdigattest er gitt. Arealjusteringar som følgje av tiltaket vert ajourført i matrikkelen.

Klage
Det vert gjort merksam på at vedtaket kan påklagast, jf. § 1-9 i plan- og bygningslova og § 28 i forvaltningslova. Klagefrist er tre veker etter at melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova §29. Klagen skal stilast til Statsforvaltaren i Vestland, men sendast til Kvam herad.
Dersom tiltak vert sett i verk *før* klagefristen er gått ut, eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, må tiltakshavar bera kostnadene med eventuell seinare retting av tiltaket.

Informasjon
Dersom tiltaket ikkje er sett i gang seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Jf. plan- og bygningslova § 21-9.
Det vert gjort merksam på at de med visse unntak har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova §§ 18 og 19. Skulle de ha ynskje om innsyn kan Kvam herad kontaktast eller de kan nytta tenesta "Innsyn" på vår heimeside.

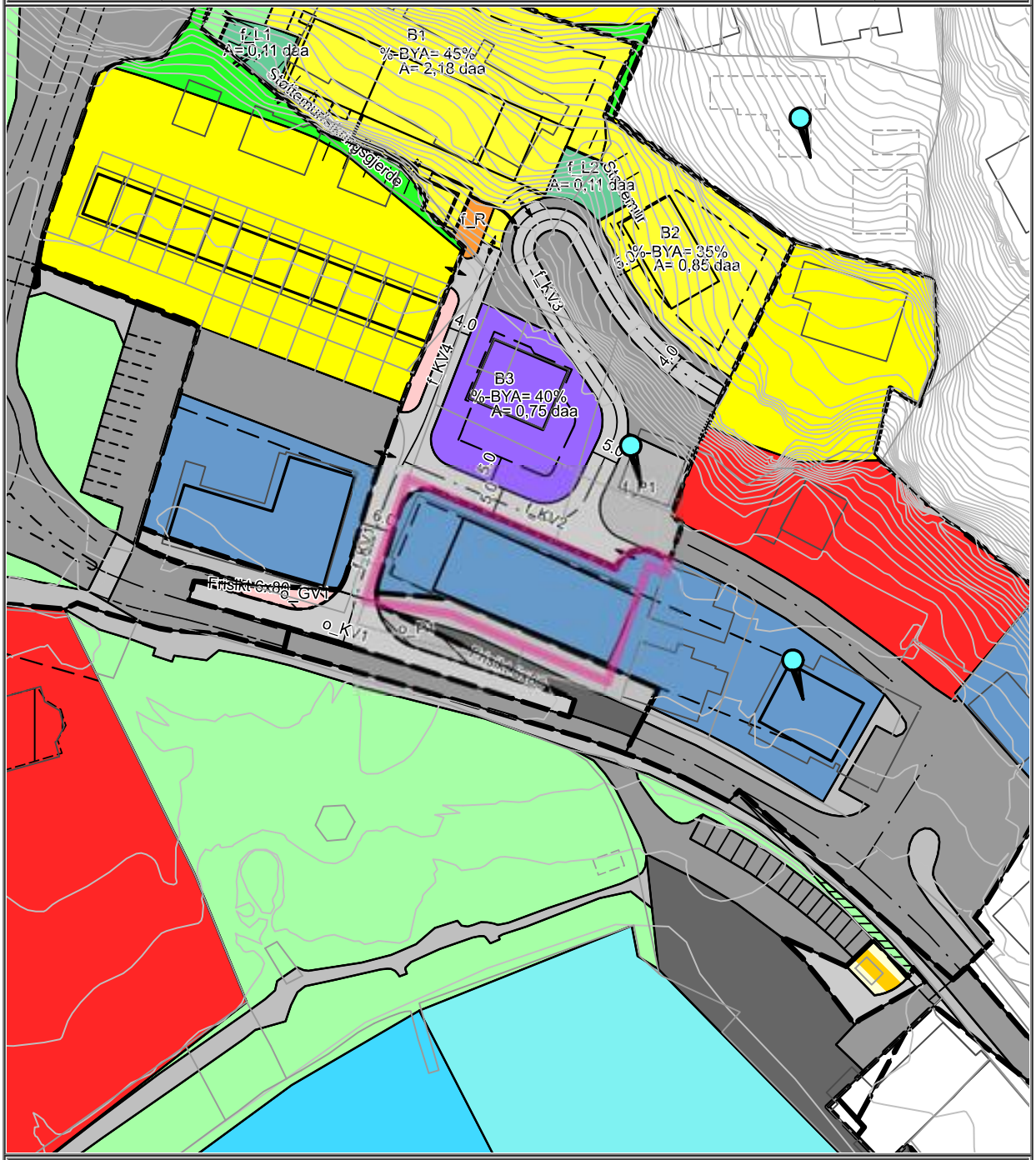
Liste med vedlegg som det er referert til eller sitert frå i saksframstillinga:

Andre dokument i saka:


HAGEBRUK
A-2,7
U-0,25
TRYGDE-
BUSTAD
FORRETN.
A-6,5
U-0.7
FRIAREAL
STI
BUSTAD
FELE
A-2.1
U-0.5
FORRETN.
OFF. FORE-
MÅL
SKULE
LEIK
MUSEUM
BEDE
HUS
KIOSK
BUSTAD
U-0.8
HOTELL
KYRKJE-
GRAVPLASS
A-11
U-0.4
INDUSTRI
VERKSTAD
BENSIN
FRIAREAL
HOTELL
x 266100
x 265700
TEIKNFORKLARING:
Reguleringsføremål, § 25
1. BYGGEOMRÅDE
Bustader u = 0,1 - 0,15
Bustader u = 0,15 - 0,4
Forretningar, kontor, hotell m.v.
Industri, verkstader, lager
Offentlege bygningar
Allmennyttige føremål, museum
2. LANDBRUKSOMRÅDE
Jord- hagebruk
3. TRAFIKKOMRÅDE
Offentleg køyreveg
Offentleg gangveg
4. FRIOMRÅDE
Park, turveg, leik
5. FAREOMRÅDE
Flaumfarleg areal
Rasfarleg areal
Høgspentanlegg
6. SPESIALOMRÅDE
Kommunaltekniske anlegg
Friluftsområde
Kyrkje gravplass
Andre føresegner, § 26
Felles køyreveg
Felles gangveg
Felles leikeområde
Streksymbol m.v.
Avgrensing av planen
Områdegrense for reguleringsføremål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje for veg
planlagde bygg
Eksisterande bygg som inngår i planen
Vatn
NORD
Målestokk 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 60 m
REGULERINGSPLANENDRING FOR: DEL AV
OYSTESE SENTRUM
KVAM HERAD
Utarbeidinga, revisjonar
Dato
17.10.83
20.06.84
12.11.84
19.02.85
24.07.85.
Saksførehaving etter bygningslova
Dato
Dato
Dato
Vedtak i bygningsrådet 13.10.83 29.06.84 23.11.84
Utlegging til offentleg ettersyn 27.08 - 17.09.84
Vedtak i kommunestyret 30.04.85
Stadfesting av fylkesmannen

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 44	Bnr: 503	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bergtun 3, 5610 ØYSTESE, med flere			
Heimelshavar:	, , med flere			
KVAM HERAD	Dato: 12/11-2025 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.

FRAMLEGG TIL FØRESEGNER FOR DEL AV REGULERINGSPLANEN - ØYSTESE SENTRUM.

§ 1

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

A. Forretningsføremål (bensinstasjon)

B. Industriføremål

C. Offentlege føremål

D. Bustadføremål

E. Friareal

F. Fellesareal

G. Almennyttige føremål - bedehus - museum.

H. Trafikkføremål

I. Spesialføremål

J. Hagebruk

§ 2

A. Område for forretningsbygg (og andre serviceanlegg).

a. Forretningsbygg kan førast opp i inntil 3 høgder. Bygningsrådet kan tillata at det i 2. etg. og 3. eg. vert innreidd til bustadføremål. Men utanom dette kan det ikkje førast opp bustader i desse områda.

b. Bygningsrådet kan nekta verksemd som etter rådet sitt skjøn vil verka skjemmande for området eller på annan måte er til ulempe for ålmenta.

c. Kvar forretning (verksemd) skal på eigen grunn ha plass for parkering (på- og avlessing) som etter bygningsrådet sitt skjøn trengst for ei tilfredsstillande trafikkavvikling.

§ 3

B. Industriområde.

a. Innanfor industriområdet kan arealet delast opp etter dei einskilde verksemdene sin trong, og/eller etter grenser som i kvart einskilt høve skal godkjennast av bygningsrådet.

d. For kvart einskild husvære skal det setjast av plass for garasje og oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasje og parkeringsplassar skal opparbeidast som fellesanlegg der dette er vist i planen. Elles skal garasje helst byggjast saman med bustadhuset. Men bygningsrådet kan i særlege høve tillata frittliggjande garasjer. Frittliggjande garasjer skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge.

§ 6

Hagebruk.

Innanfor det området som på planen er avsett til HAGEBRUK, kan det berre førast opp bygg som naturleg høyrer inn under dette.

§ 7

Felles føresegner:

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

b. Det kan ikkje byggjast på tomter før det føreligg tomtedelingsplan for vedk. område eller kvartal godkjent av bygningsrådet.

c. Eventuelt mur/gjerde - høgde, farge og utføring - skal godkjennast av bygningsrådet.

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

e. Tre og planter skal setjast slik at dei etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje kan vera til meins for ålmenn ferdsel.

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

Godkjende av Kvam heradstyre 30.04.1985, sak nr. 36/85H.

Sigmund Tveisme
bygningssjef

Parsellane skal ha mest mogeleg regelmessig form. Industrielle verksemder som etter bygningsrådet sitt skjøn kan føra med seg ulemper for dei kringliggjande område, kan nektast ført opp.

b. Den utbygde delen av tomta skal opparbeidast best mogeleg og handsamast som park med tilplanting eller anlegg av plen. Utvendig lagring skal ordnast så den vert minst mogeleg synleg, evt. skjermast med hekk eller annan innhegning.

c. Den største tillatte utnyttingsgrad er som vist på planen - U = 0,4.

d. I reine industriområde skal det ikkje førast opp bustadbygg. Bygningsrådet kan likevel gjera unntak frå vaktmeister (bustad) husvære dersom helserådet samtykkjer.

e. Kvar bedrift skal på eigen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m^2 golvflate for industri og pr. 200 m^2 for lager.

§ 4

C. Offentleg område.

Bygg kan førast opp inntil 2 etg.

Bygningsrådet kan be om at det vert utarbeidt detaljplan for området (eller deler av det) der bygning, avkøyrsle, parkering, gangvegar/sykkelveg, innhegning, mur, utplanting m.v. er vist.

§ 5

D. Område for bustadføremål.

a. På arealet gnr. 44, bnr. 8 nord i planområdet med U = 0,25 kan det førast opp bustadhus/trygdebustader i inntil 2 etg.

b. Før handsaming av søknad om byggjeløyve, kan bygningsrådet be om at det vert utarbeidt detaljert plan for vedkomande område eller husgruppe. Detaljplanen skal teiknast på kart i M = 1:1000 eller 1:500 med kotehøgde 1 m evt. 0,5 m og skal m.a. innehalda: leikeareal, plass for tørkestativ, parkerings-/garasjeareal, søppelstativ m.m.

c. Frittliggjande bustadhus kan førast opp i 2. etg. Sokkeletasje kan, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn høver for det, innreiast for bustadføremål, men i samsvar med byggeføresegnene (byggeforskriftene).

ambita

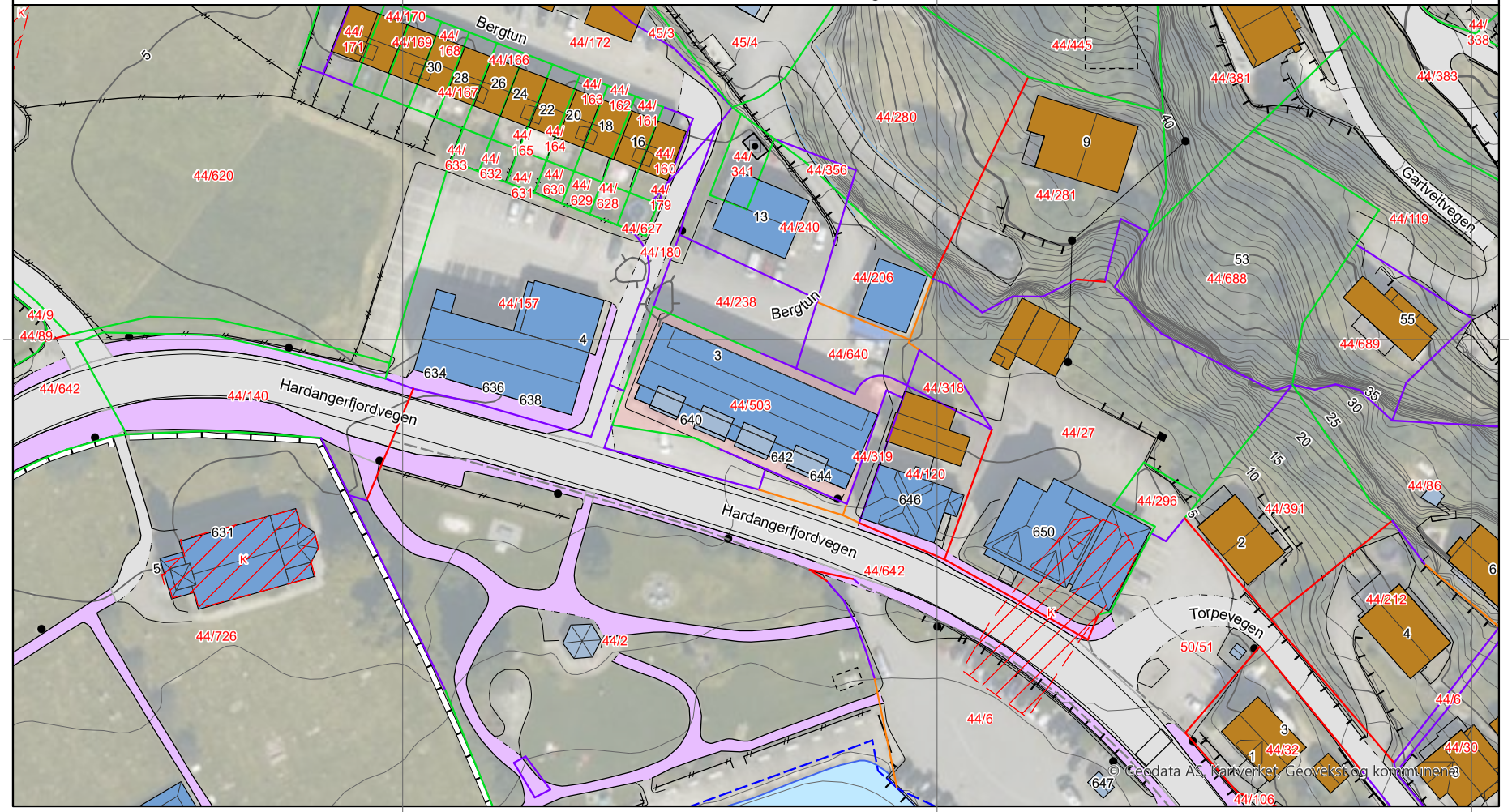
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/44/503/0/3

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.11.2025



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.

RETURNERES TIL:

Advokat Øyvind Kvåle
Sandvenvegen 39 B
5600 Norheimsund

TINGLYST
29 NOV. 2005
HARDANGER TINGRETT
DAGBOKNR.: 4396

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1238	Kvam	44	503		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
980043991	Kvam Eigedom AS	1/1

Doknr: 4396 Tinglyst: 29.11.2005 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	N	24		13				25				37				49			
2	N	36		14				26				38				50			
3	B	6		15				27				39				51			
4	B	6		16				28				40				52			
5	B	6		17				29				41				53			
6	B	7		18				30				42				54			
7	B	5		19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
				Sum tellere:		90,00		=nevner:		90,00									

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
11.11.2005		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2005.3 *G3135-1*

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Øystese 11.11.2005		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
11.11.2005		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2005.3 *G3135-2*

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
44	503			**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
25.11.05	Bjørn V.k KVAM HERAD

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
11.11.2005	Asbjørn Dæsgen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2005.3 *G3135-3*

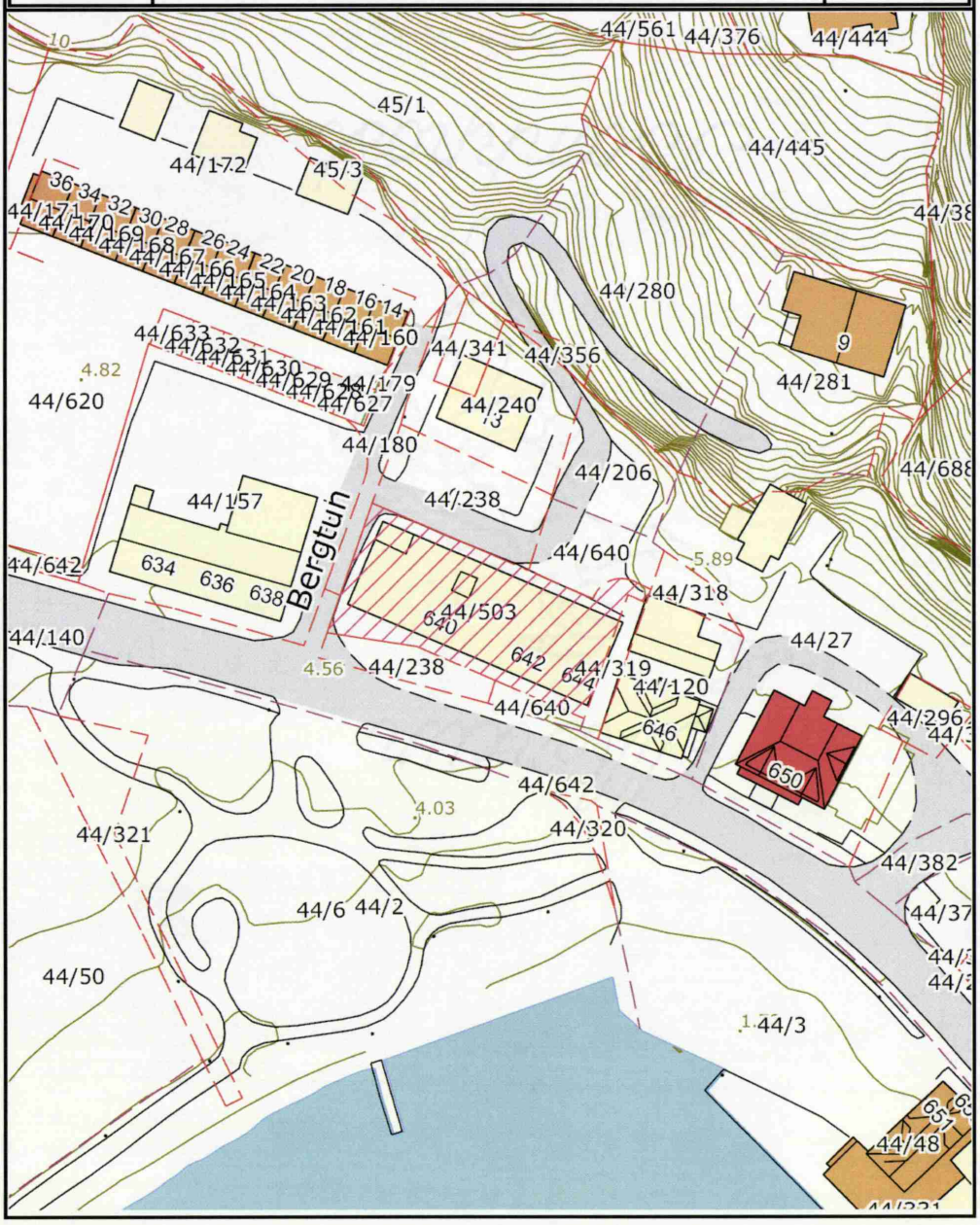
Utskrift Side 1 av 1

KARTUTSNITT

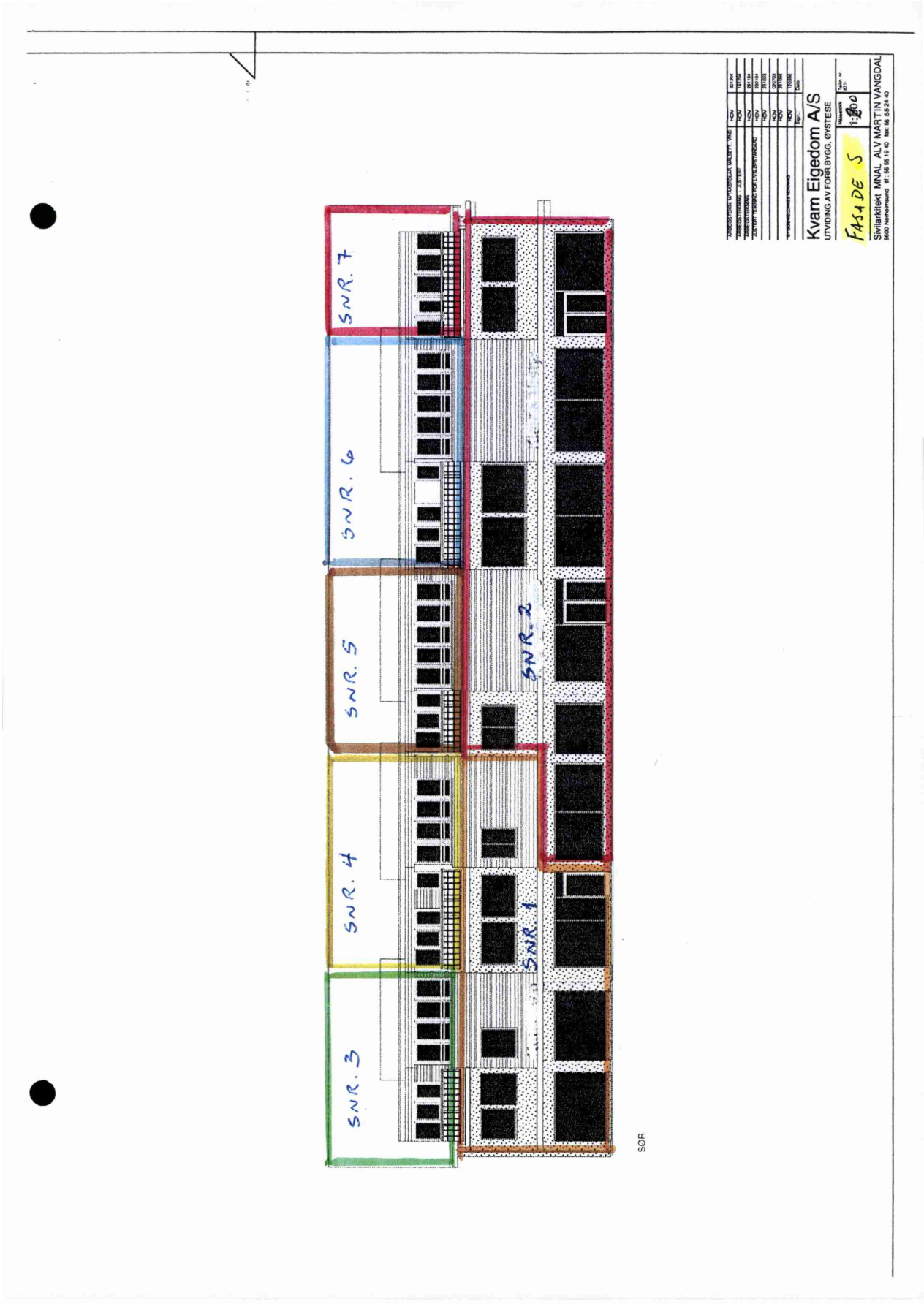
Kartutskrift frå www.kvam.no/kart er ikkje juridisk bindande, og Kvam herad tar atterhald for feil og manglar på eigedomsgrenser, plassering av bygg, plandata, ledningar/kablar, etc. Internettkart kan nyttast fritt til privat bruk. Skal det nyttast som vedlegg til bygge- og delesøknad etter plan- og bygningslova, eller i samband med omsetning av eigedom, taksering, prosjektering, anleggsarbeid, o.l har søkjaren (grunneigar, tiltakshavar, ansvarleg søkjar) ansvar for å kontrollere og utarbeide oppdaterte situasjonskart i samsvar med rettsgyldige dokument som målebrev, skyldskifte eller grensemerker i marka.

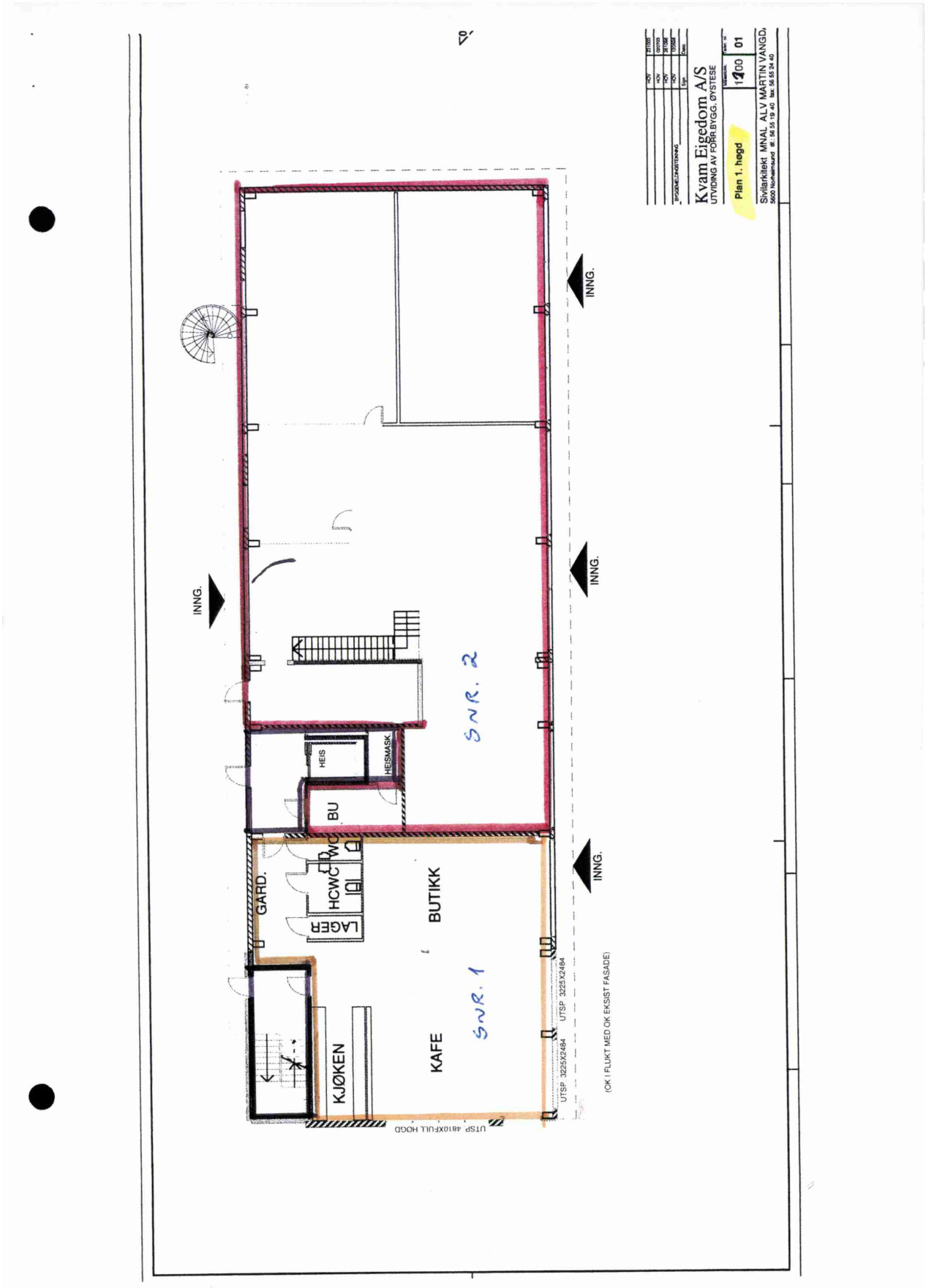
KVAM HERAD

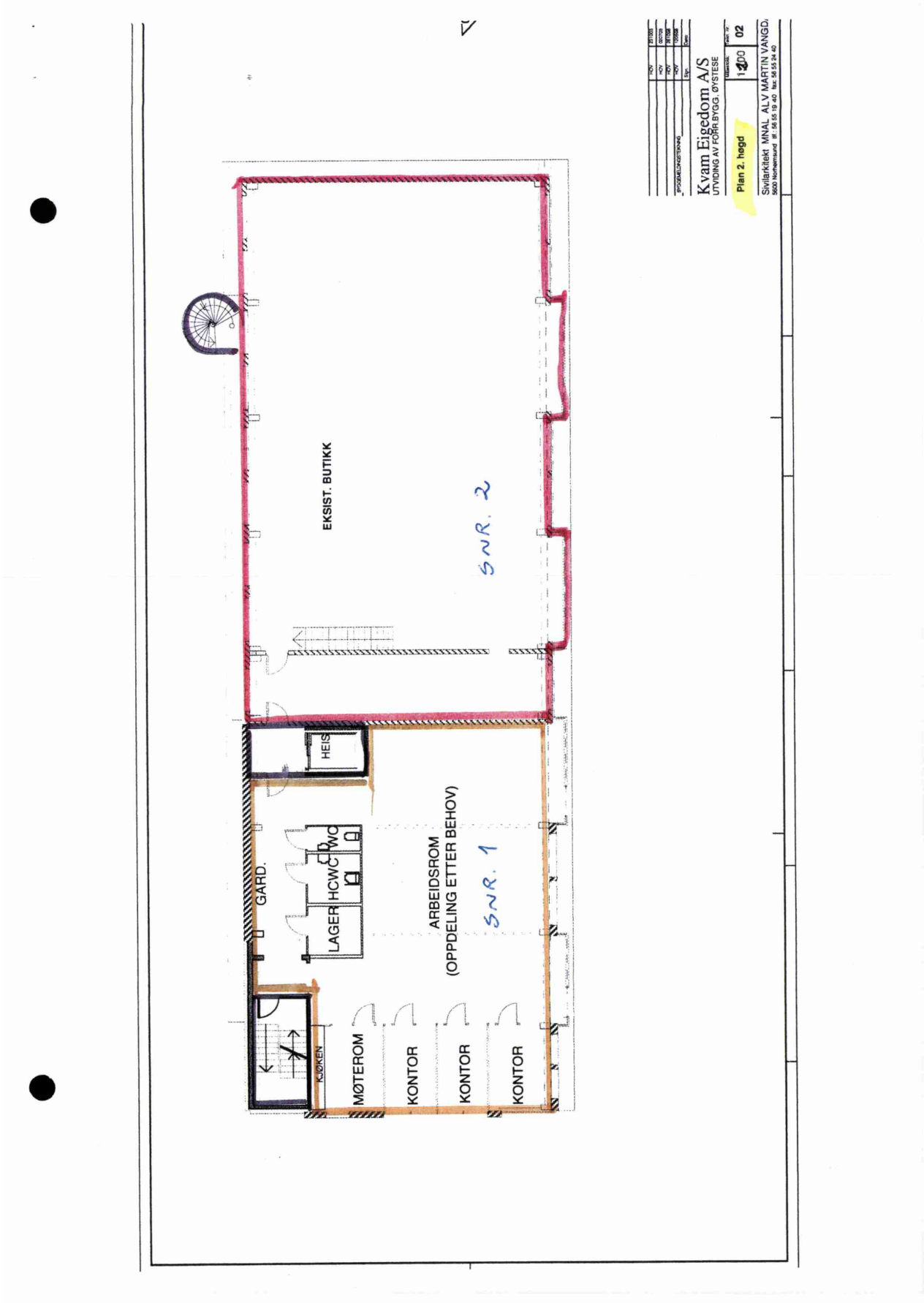
Målestokk 1:1000

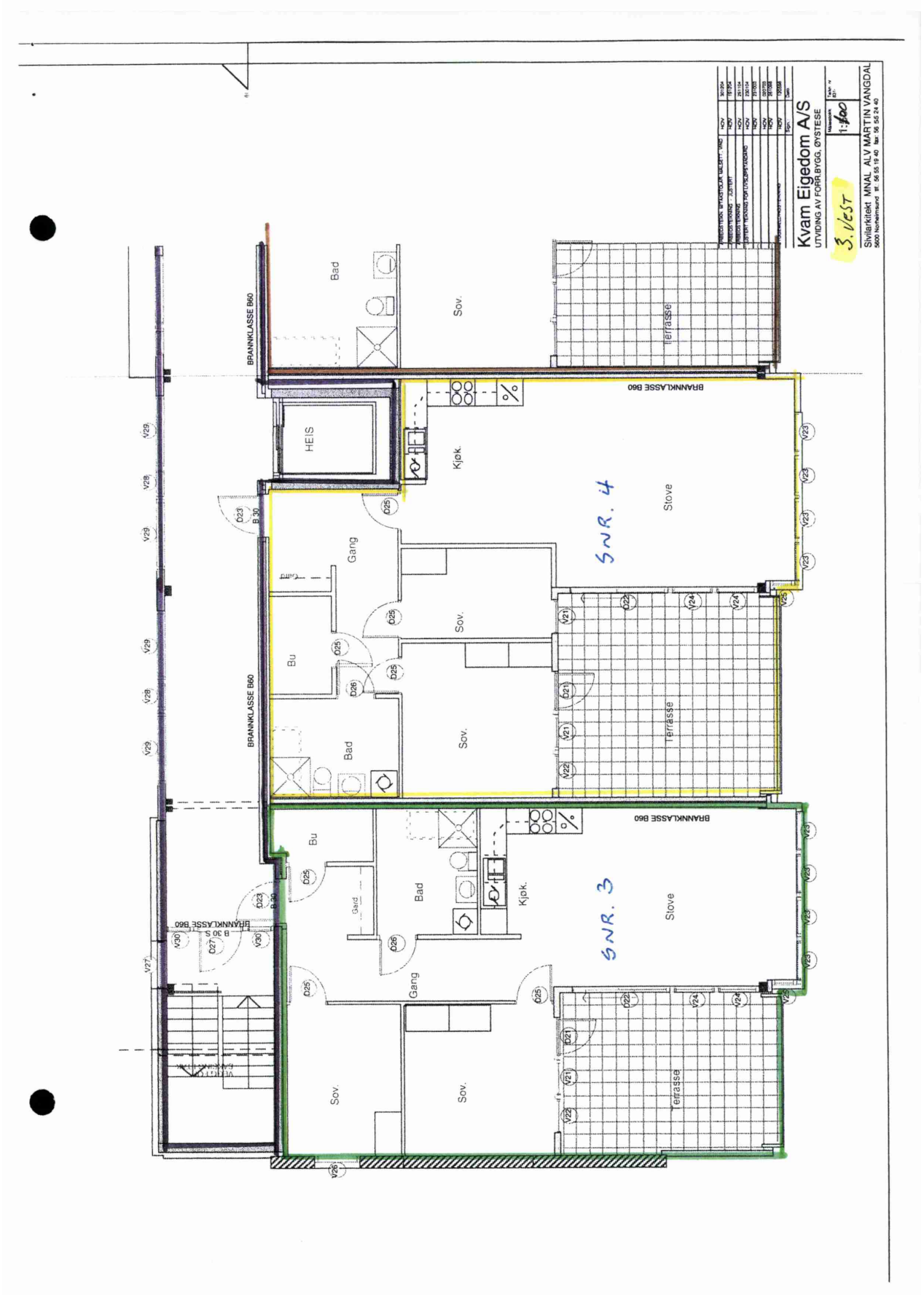


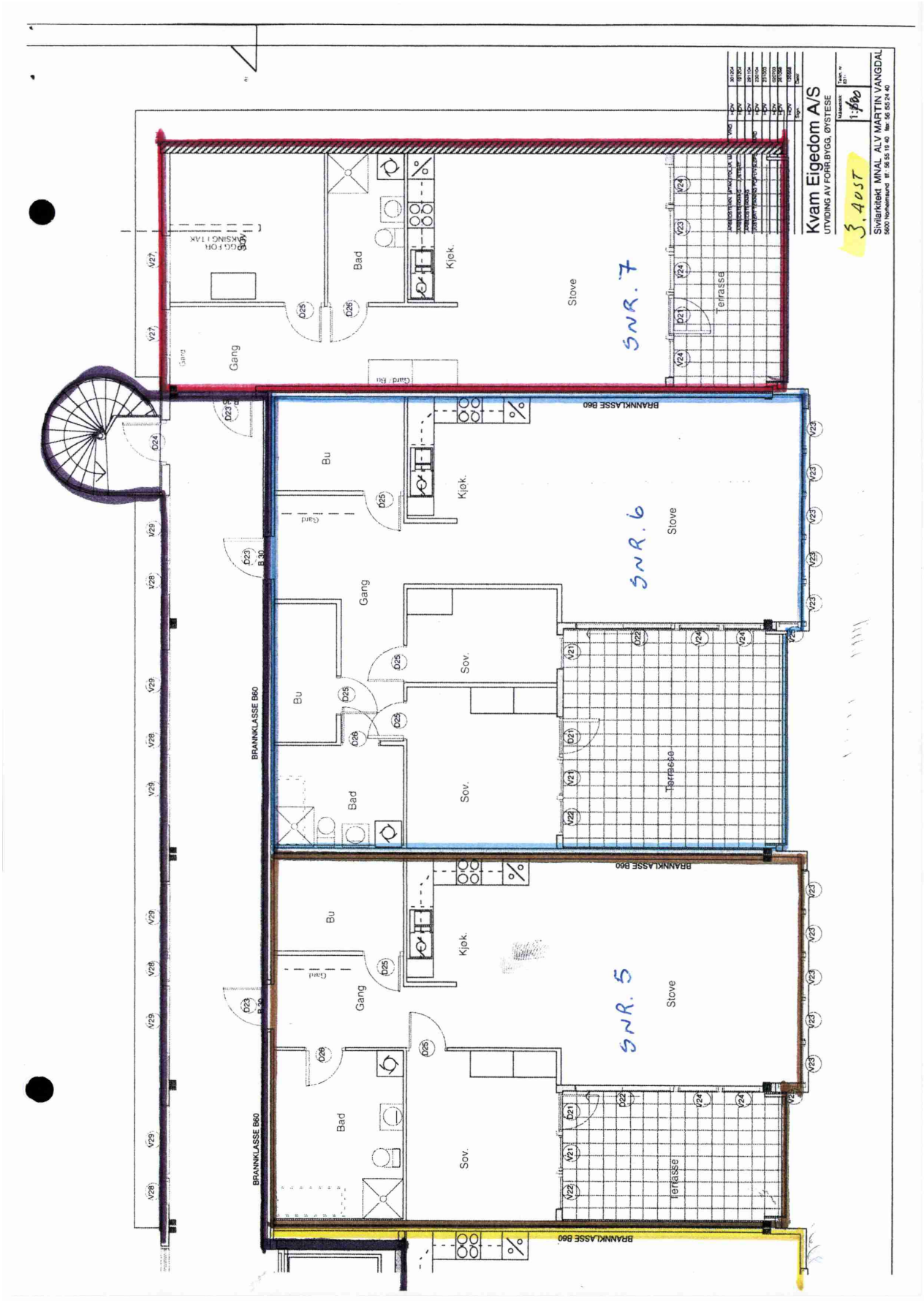
http://kart.kvam.no/Content/printDynaLeg.asp?MSSFileLocation=&Left=345884.809... 11.11.2005


SNR. 7
SNR. 6
SNR. 5
SNR. 4
SNR. 3
SNR. 2
SNR. 1
SØR
Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FORR. BYGG, ØYSTESE
FASADE S
Skiarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL


Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FØRR BYGG. ØYSTESE
Plan 1. hegd
1:200
01
Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGD.
INNG.
INNG.
INNG.
INNG.
SNR. 2
SNR. 1
BUTIKK
KAFE
KJØKEN
LAGER
HCWC
WC
GARD.
BU
HEIS
HEISMASK
UTSP 3225X2484
UTSP 3225X2484
UTSP 4810XFULL HØGD
(OK I FLUKT MED OK EKSIST FASADE)


Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FØRR BYGG. ØYSTESE
Plan 2. hegd
02
Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGD.
EKSIST. BUTIKK
SNR. 2
HEIS
GARD.
LAGER
HCWC
Wc
ARBEIDSROM
(OPPDELING ETTER BEHOV)
SNR. 1
KJØKEN
MØTEROM
KONTOR
KONTOR
KONTOR


Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FORR.BYGG, ØYSTESE
Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL
5600 Norheimsund
3. VEST
SNR. 4
SNR. 3
Bad
Sov.
Terrasse
BRANNKLASSE B60
HEIS
Kjøk.
Stove
Gang
Bu


Kvam Eigedom A/S
UTVIDING AV FORR.BYGG, ØYSTESE
Sivilarkitekt MNAL ALV MARTIN VANGDAL
3. Aost
SNR. 7
SNR. 6
SNR. 5
Stove
Kjøk.
Bad
Bu
Gang
Sov.
Terrasse
BRANNKLASSE B60

VEDTEKTER FOR

SAMEIEGET BERGTUN 3

1 Namn og oppretting

Namnet til sameiget er «Sameiget Bergtun 3».
Sameiget vart oppretta ved søknad om seksjonering, tinglyst 29.11.2005.

2 Eigedomen og føremål

Eigedomen til sameiget er gnr. 44, bnr. 503 i Kvam herad. Sameiget består av 7 eigarseksjonar, og er eit kombinert sameige med to nærings- og fem bustadseksjonar.

Sameigebrøken er fastsett etter arealet til eigarseksjonane, med slik fordeling:

Seksjonsnummer	Sameigebrøk	Formål
1	24/90	Næring
2	36/90	Næring
3	6/90	Bustad
4	6/90	Bustad
5	6/90	Bustad
6	7/90	Bustad
7	5/90	Bustad

Hovuddel, tilleggsdel og sameigebrøk for kvar seksjon, samt fellesareal, følger av det vedlagte kravet om seksjonering med vedlegg.

Dei delane av eigedomen som ikkje er ein del av ei brukseining eller i ein tilleggsdel, er fellesareal.

Røyropplegget for vatn, avlaup, ventilasjon og liknande fram til avgreningspunktene for brukseiningane og det elektriske anlegget fram til sikringsskapet til brukseininga er felles anlegg for tilhøyrande sameiget. Tilsvarande gjeld andre innretningar og installasjonar som skal tene til seksjonseigarane sitt felles behov.

3 Rettsleg rådevelde over seksjonen

Med dei unntaka som følger av eigarseksjonslova og desse vedtektene, har den enkelte seksjonseigar fullt rettsleg rådevelde over eigen eigarseksjon, under her rett til sal, bortleige og pantsetting.

Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og gjere andre rettslege disposisjonar over seksjonen. Det vert særleg vist til retten seksjon 1 og 2 har til re-seksjonering, pkt. 17 i vedtektene.

Sal eller utleige skal meldast til styret snarast mogleg etter at avtale om overdraging er inngått, og seinast 14 – fjorten – dagar før innflytting/overtaking av seksjonen.

4 Bruken av brukseiningane og fellesareala

Kvar seksjonseigar har einerett til bruk av eigen brukseining med tilleggsdel.

I tillegg har seksjonseigaren saman med dei andre seksjonseigarane rett til å bruke fellesareala til det dei er meint til eller normalt vert brukt til, og til anna som er i samsvar med tida og forholda.

Brukseiningane og tilleggsdelane kan berre brukast i samsvar med bruksføremålet som følger av søknaden om seksjonering (bustad eller næring).

Brukseiningane, tilleggsdelane og fellesareala må ikkje brukast på ein måte som er urimeleg eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseigarar og bebuarar. Fellesareala må heller ikkje brukast på ein måte som hindrar andre seksjonseigarar heilt eller delvis i å bruke dei.

Alle innretningar og installasjonar på fellesareal, mellom anna tiltak som er naudsynte på grunn av funksjonshemming hos seksjonseigar eller medlem av husstanden, må godkjennast av styret på førehand.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensreglane med vanleg fleirtal av dei gitte stemmene. Alle seksjonseigarane og dei personane seksjonseigarane gir tilkomst til eigedomen, pliktar å følgje dei husordensreglane som til ei kvar tid er fastsett. Brot på husordensreglane reknast som brot på seksjonseigarane sine plikter ovanfor sameiget.

5 Parkering

Det er ikkje parkeringsareal på eigedomen til sameiget.

Parkeringsplassane som er etablert utanfor bygget, ligg i dag på tilgrensande eigedomar med gnr. 44, bnr. 238 og bnr. 640, som er eigd av Kvam herad. Kvam Eigedom AS, som eig seksjon 1 og seksjon 2, er i dialog med Kvam herad om å overta desse eigedomane til eige eie.

Dersom Kvam Eigedom AS lukkast med å overta eigedomane gnr. 44, bnr. 238 og 640 frå Kvam Herad, vil kvar av seksjonane 3-7 på nærare bestemte vilkår bli tilbydd ein førsterett til å disponere éin parkeringsplass på det aktuelle arealet. Det vil bli utarbeida eit oversiktskart som illustrerer parkeringsplassane den enkelte seksjonseigar har rett til å disponere. Eigar av gnr. 44 bnr. 238 og bnr. 640 har rett til å flytte parkeringsplassane til ein anna føremålstenleg stad på eigedomane utan at den enkelte seksjonseigar kan motsette seg det.

6 Vedlikehald og omkostningar

Den enkelte seksjonseigar har plikt til å ta hand om og ta kostnadane med vedlikehald av eiga brukseining, slik at skadar på fellesareala og andre brukseiningar vert førebygd, og slik at andre seksjonseigarar slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også tilleggsdelane til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta til seksjonseigaren omfattar mellom anna:

a) inventar

b) utstyr, som vassklosett, varmtvassbehaldar, badekar og vaskar

c) apparat, f.eks. brannsløkkingsapparat

d) skap, benkar og innvendige dører med karmar

e) listverk, skiljeveggar og tapet

f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk

g) vegg-, golv- og himlingsplater

h) røyr, leidningar og sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring

i) vindauge og ytterdører

j) terrassedekke og ytterkledning ved terrassen

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngåtte.

Seksjonseigaren skal reinse sluk og halde avlaupsrøyr opne fram til fellesleidningen. Dette gjeld også sluk på balkong eller liknande som ligg til brukseininga.

Vedlikehaldsplikta omfattar også naudsynt reparasjon og utskifting av det som er nemnd i denne vedtektsføresegna.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skadar, til dømes skadar som er valda av uvær, innbrot eller hærverk.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar.

Etter eit eigarskifte har den nye seksjonseigaren plikt til å utføre vedlikehald, inkludert reparasjonar og utskifting, etter desse vedtektsføresegnene. Denne plikta gjeld sjølv om vedlikehaldet skulle ha vore utført av den tidlegare seksjonseigaren.

Ein seksjonseigar som ikkje innfrir vedlikehaldsplikta som følger av vedtektene, skal erstatte tapet det fører til for dei andre seksjonseigarane, jf. eigarseksjonslova §§ 34 og 36.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygningen og felles installasjonar, forsvarleg ved like. Vedlikehaldet skal bli utført slik at det førebygger skadar på fellesareala og dei enkelte brukseiningane, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper.

Alle seksjonseigarar har ansvar for vedlikehald og reinhald av trappegang til andre etasje. Vedlikehald og reinhald av trappegang frå andre til tredje etasje har seksjon 3, 4, 5, 6 og 7 ansvar for.

Bustadseksjonane har ansvar for drift og vedlikehald av porttelefon og brannalarmanlegg for bustadseksjonane.

Årsmøtet kan ved vanleg fleirtal vedta avsetning til fond eller framtidig vedlikehald. Med 2/3 fleirtal kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for heving av standarden. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpa bli kravd inn saman med dei månadlege beløpa til dekning av felleskostnadane.

7 Fordeling av felleskostnadar og ansvar utover

Felleskostnadar er alle kostnadar ved drift og vedlikehald av eigedomen som ikkje gjeld den enkelte brukseining med tilleggsdel.

Felleskostnadane skal fordelast i samsvar med sameigebrøken, med mindre anna følger av desse vedtektene, eller særlege grunnar talar for å fordele kostnadane etter nytten eller forbruket for den enkelte brukseininga.

Drifts- og vedlikehaldskostnader for heis vert fordelte etter seksjonsbrøken.

Styret skal sørge for at alle felleskostnadar vert dekte av sameiget etter kvart som dei forfell, slik at ein unngår at kreditorar gjer krav gjeldande mot ein eller fleire seksjonseigarar for dei felles pliktene som ligg til sameiget. Styret bestemmer størrelsen på de á konto-beløpa som den enkelte seksjonseigar skal betale forskottsvis kvar månad (felleskostnadane).

Den enkelte seksjonseigaren heftar for det ansvaret og dei pliktene som ligg felles til sameiget i samsvar med eigen sameigebrøk.

8 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

Dei andre seksjonseigarane har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følger av sameigeforholdet etter reglene i eigarseksjonslova § 31.

9 Årsmøtet

Den øvste myndigheita i sameiget vert utøvd av årsmøtet.

9.1 Tidfesting og innkalling

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni månad. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som dei ønsker skal bli behandla. Årsmelding, rekneskapsoversikt og revisjonsmelding skal sendast alle seksjonseigarar med kjent adresse seinast ei veke før det ordinære årsmøtet. Dokumenta skal dessutan vere tilgjengelege i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte vert halde når styret finn det naudsynt, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst 1/10 av stemmene, krev det og samstundes informerer om kva saker dei ønsker skal behandlast.

Eigar av seksjon 1 og 2 skal vidare – aleine – ha rett til å krevje at styret kallar inn til ekstraordinært årsmøtet i tråd med framgangsmåten i avsnittet over dersom det er naudsynt for gjennomføring av dei særskilde rettane som seksjon 1 og 2 er gitt i vedtektene pkt. 17. Fleirtalskravet nemnd i det føregåande avsnittet gjeld følgeleg ikkje i slike saker.

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel sendt minst 8 og høgst 20 i forkant. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er naudsynt, kallast inn med kortare varsel, men minst 3 dagar. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøte.

Innkalling skal skje skriftleg. Også elektronisk kommunikasjon reknast som skriftleg. Innkallinga skal tydeleg oppgi dei sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikkje treffast vedtak i noko som ikkje er oppgitt i innkallinga. Saker som ein seksjonseigar ønsker behandla i det ordinære årsmøtet skal nemnast i innkallinga dersom styret har tatt i mot krav om det innan den fastsette fristen. Dersom årsmøtet skal behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst 2/3 fleirtal, må hovudinnhaldet i forslaget vere angitt i innkallinga eller i eit vedlegg til innkallinga.

9.2 Deltakarar

Alle seksjonseigarane har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller eit annet medlem av husstanden til eigaren av ein bustadseksjon har rett til å vere til stade og til å uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar, revisor og leiar av bustadseksjon har rett til å vere til stade på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å vere til stade med mindre det er openbart unødvendig, eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved ein fullmektig. Fullmakta skal vere skriftleg og kan når som helst trekkast tilbake. Alle seksjonseigarar har rett til å ta med seg ein rådgivar til årsmøtet. Rådgivaren kan få rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir løyve med vanleg fleirtal.

9.3 Leiing og protokoll

Årsmøtet skal leiast av styreleiar, med mindre sameiget vel ein annan møteleiar, som ikkje treng å vere seksjonseigar. Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert behandla og alle avgjerder som vert trefte på årsmøtet. Protokollen skal bli underskriven av møteleiaren og minst éin seksjonseigar, som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stade. Den originale protokollen skal til ei kvar tid vere tilgjengeleg for seksjonseigarane.

9.4 Stemmeteljing og fleirtalskrav

I årsmøtet reknast stemmer etter tal frammøtte eigarseksjonar. Stemmene reknast etter sameigebrøk.

Avgjerder på årsmøtet vert tatt med vanleg fleirtal av de gitte stemmene dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsett i lova eller vedtektene. Blanke stemmer reknast som ikkje gitte stemmer. Står stemmene likt, vert saka avgjort ved loddtrekking.

For å fastsette og endre vedtektsføresegner er det krav om minst 2/3 fleirtal av dei gitte stemmene på årsmøtet. Sameleis er det krav om minst 2/3 fleirtal av dei gitte stemmene på årsmøtet for å treffe avgjerder om

a) ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta som går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald i sameiget
b) omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller til utviding av eksisterande brukseiningar
c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som høyrer til eller skal høyre til seksjonseigarane i fellesskap
d) andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
e) samtykke til at føremålet for éin eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum
g) tiltak som har samanheng med bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane og går ut over vanleg forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn 5 % av dei årlege felleskostnadene

Det vert elles vist til vedtektene pkt. 17 som gjeld seksjon 1 og 2 sine særskilde rettar og avvik frå fleirtalskravet ved ovannemnde avgjerder.

Dersom eit tiltak som har samanheng med bu- eller bruksinteressene til seksjonseigarane og går ut over vanleg forvaltning fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av grunnbeløpet til folketrygda på det tidspunktet tiltaket vert avgjort, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarane uttrykkeleg seier seg einige.

Alle seksjonseigararar må, anten på årsmøtet eller på anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne treffe avgjerder om

a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
b) oppløysing av sameiget
c) tiltak som fører til ei vesentleg endring av karakteren til sameiget
d) tiltak som går utover bu- eller bruksinteressene til seksjonseigaren, uavhengig av storleiken på kostnaden som tiltaket fører med seg, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket fører til for dei enkelte seksjonseigarane

9.5 Inhabilitet i årsmøtet

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om

a) eit søksmål mot seg sjølv eller eigen nærståande

b) ansvar ein sjølv eller eigen nærståande har ovanfor sameiget

c) eit søksmål mot andre eller andre har ovanfor sameiget dersom eiga interesse i saka er vesentleg og kan stride mot interessene til sameiget

d) pålegg eller krav etter eigarseksjonslova §§ 38 og 39 som er retta mot personen sjølv eller nærståande til denne personen

9.6 Saker som vert behandla i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal behandle saker som informert om i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnd i innkallinga skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle årsmeldinga til styret

b) behandle og eventuelt godkjenne rekneskapsoversikta til styret for føregåande kalenderår

c) fastsette budsjettet for komande år

d) velje styreleiar, styremedlemmar og/eller varamedlemmar dersom nokon av desse er på val

Utanom saker nemnd i pkt. a) til c), kan årsmøtet berre treffe avgjerder om saker som er informert om i innkallinga til møtet. Dersom alle seksjonseigarane er til stade på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også treffe avgjerder i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnd i innkallinga, er likevel ikkje eit hinder for at det kan treffast avgjerd om innkalling til nytt årsmøte til avgjerd av forslag som er satt fram i møtet.

10 Styret

10.1 Oppgåvene og myndigheita til styret

Sameiget skal ha eit styre som skal sørge for drift og vedlikehald av eigedomen og elles sørge for forvaltninga av sakene til sameiget i samsvar med lov, vedtekter og avgjerder på årsmøte. For å utføre oppdraget styret har, kan styret treffe vedtak og sette i gang eit kvart tiltak som ikkje etter lova eller vedtektene må bli vedtatt av årsmøtet. Avgjerder som skal bli tekne av vanleg fleirtal i årsmøtet, kan også bli tatt av styret dersom ikkje anna følger av lova eller vedtektene eller vedtak frå årsmøtet i det enkelte tilfelle.

10.2 Val av styre

Sameiget skal ha eit styre.

Styret skal ved oppretting og registrering av sameiget i Einingsregisteret bestå av eitt styremedlem (einestyre), som vert valt av årsmøtet. Einestyreordningan opphøyrer automatisk når nytt styre er valt på det første ordinære årsmøtet.

Frå og med det første ordinære årsmøtet skal sameiget ha eit styre på tre medlemmar og inntil to varamedlemmar, som vert valde av årsmøtet. Næringsseksjonane skal til ei kvar tid vere representerte i styret med minimum eitt medlem.

Styreleiar skal bli vald særskild av årsmøtet. Ved vala reknast den eller dei kandidatane som oppnår flest stemmer som vald, sjølv om den enkelte ikkje oppnår vanleg fleirtal av dei gitte stemmene. I samband med valordningane bestemmer årsmøtet tenestetida for det enkelte styremedlem eller varamedlem. Dersom det ikkje vert bestemt ei konkret tenestetid, er eit styremedlem eller varamedlem vald for to år. Styremedlemmane og varamedlemmane treng ikkje vere seksjonseigarar eller høyre til nokon i husstanden til seksjonseigarane.

10.3 Styremøte

Styreleiaren skal sørge for at styret møtast så ofte det er behov for det.

Styremøta skal leiast av styreleiaren. Dersom styreleiaren ikkje er til stade og det ikkje er valt nokon nestleiar, skal styret velje ein møteleiar. Styret er avgjerdsdyktige når meir enn halvparten av alle styremedlemmane er til stades. Avgjerder kan treffast med meir enn halvparten av dei gitte stemmene. Står stemmene likt, gjer stemma til møteleiaren utslaget. Dei som stemmer for ei avgjerd, må likevel utgjere meir enn 1/3 av alle styremedlemmane. Dette gjeld ikkje for avgjerdene styret tar knytt til dei særskilde rettane som seksjon1 og 2 har etter vedtektene punkt 23.

Styret skal føre protokoll frå styremøta. Protokollen vert underskrive av alle dei frammøtte styremedlemmane. Protokollen vert underskrive når møtet vert avslutta eller seinare.

10.4 Inhabilitet

Eit styremedlem kan ikkje delta i behandlinga eller avgjerda av nokre spørsmål der styremedlemmen sjølv eller nærståande til styremedlemmen har ei framståande personleg eller økonomisk særinteresse. Det same gjeld for forretningsføraren. Styret skal likevel kunne fatte vedtak i tråd med dei særskilde rettane som seksjon 1 og 2 har etter vedtektene punkt 23 utan omsyn til denne føresegna.

10.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseigarane i saker som gjeld dei rettane og pliktene som ligg felles til seksjonseigarane. I slike saker vert seksjonseigarane bundne ved underskrifta til styreleiar og eitt styremedlem i fellesskap. Dette omfattar å gjennomføre avgjerder treft av årsmøtet eller styret og rettar og plikter som elles gjeld fellesareal og fast eigedom. I saker som gjeld vanleg vedlikehald og drift, kan forretningsføraren representere seksjonseigarane på same måte som styret.

11 Mindretalsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiget, kan ikkje ta avgjerder som er eigna til å gi nokre av seksjonseigarane eller utanforståande ein urimeleg fordel som går ut over andre seksjonseigarar.

12 Forretningsførar og funksjonærar

Årsmøtet kan bestemme at sameiget skal ha ein forretningsførar. Styret tilset forretningsførar og andre funksjonærar, gir instruks for dei, bestemmer lønna deira, fører tilsyn med at dei innfrir pliktene sine, samt avsluttar engasjementet.

13 Rekneskap og revisjon

Styret er ansvarleg for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsføring. Rekneskap for føregåande kalenderår skal leggast fram i det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet bestemmer med vanleg fleirtal av de gitte stemmene om sameiget skal ha statsautorisert eller registrert revisor som er vald av årsmøtet. Revisor vert vald av årsmøtet og tenestegjer inntil annan revisor er vald.

14 Misleghald

14.1 Pålegg om sal

Dersom ein seksjonseigar trass i skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld eigne plikter, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen. Åtvaringa skal opplyse om at vesentleg misleghald gir styret rett til å krevje seksjonen seld. Eit pålegg om sal skal bli gitt skriftleg og skal opplyse om at seksjonen kan bli kravd seld ved tvangssal dersom seksjonseigaren ikkje etterkjem pålegget innan ein gitt frist. Fristen skal ikkje bli satt kortare enn 6 månadar frå pålegget er tatt imot. Dersom pålegget ikkje er etterkome innan fristen, kan seksjonen bli kravd seld gjennom namsmyndigheitene etter reglene om tvangssal.

14.2 Krav om tvungen fråflytting

Dersom åtferda til ein seksjonseigar fører til fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller åtferda til seksjonseigaren er til alvorleg plage eller sjenanse for dei andre brukarane av eigedomen, kan styret krevje tvungen fråflytting frå brukseininga etter reglane om tvangsfullbyrdingslova kapittel 13. Denne regelen gjeld òg for brukarar som ikkje er seksjonseigarar.

15 Forsikring

Eigedomen skal til ei kvar tid vere forsikra i godkjent selskap. Styret er ansvarleg for at forsikring vert teikna, og at forsikringspremie vert betalt.

Den enkelte seksjonseigar er sjølv ansvarleg for å forsikre eiga brukseining på ein trygg måte. Innbuforsikring må teiknast av den enkelte sameigar.

I den grad ei skade som oppstår vert dekka av bygningsforsikringa til sameiget, skal denne brukast. Gjeld det ein skade/skadeårsak som høyrer til seksjonseigaren og ansvaret til vedkommande, skal seksjonseigaren dekke eigenandelen sjølv, eventuelt dekke heile utbetringskostnaden i samsvar med eige ansvar.

16 Bygningsmessig arbeid

Etablering eller endring av utvendige arrangement, slik som markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar og liknande, kan berre skje etter samla plan og etter førehandsgodkjenning frå styret.

Alminneleg forvaltning og vedlikehald av fellesarealet til sameiget kan bli godkjend av styret. Anna bygningsmessig arbeid som er søknadspliktig, må bli godkjend av styret før søknad vert sendt. Samtykket til styret skal uansett bli gitt for den ombygginga som seksjon 1 og/eller 2 må gjere for å kunne reseksjonere i samsvar med dei rettane dei har etter vedtektene punkt 23.

17 Særlege føresegner

Seksjon 1 og 2 er eigd av Kvam Eigedom AS (org.nr. 980 043 991).

Kvam Eigedom AS eller deira rettsetterfølgarar (**Rettshavar**) har vilkårslaus rett til å krevje reseksjonering av eigarseksjonssameiget slik at seksjonsnummer 1 og/eller 2 vert skilt ut i ein eller fleire nye eigarseksjonar, endrar føremål til bustad eller ein kombinasjon av desse. Retten kan gjerast gjeldande på kva som helst tidspunkt.

Alle seksjonseigarar, årsmøtet, og styret plikter å medverke til at Rettshavar kan få gjennomført eigne planar på ein god måte. Årsmøtet pliktar å yte den hjelpa som er naudsynt for å gjennomføre reseksjoneringa. Som ikkje-uttømmande døme på slik medverknad er:

a) godkjenning av dei framtidige byggeplanar Rettshavar har på heile eller delar av seksjonsnummer 1 og/eller 2,

b) medverke i ein kvar samanheng til bruksendring av seksjonsnummer 1 og/eller 2,

c) fatte vedtak om og gjennomføre reseksjoneringar (i eitt eller fleire ledd).

d) gi Rettshavar heimel til nye seksjonar og

e) samtykke til naudsynte vedtektsendringar som vert utløyst av reseksjoneringa

Etter reseksjoneringa skal vedtektsendringane som er naudsynte av omsyn til reseksjoneringa bli vedtekne.

Endring av punkt 17 i vedtektene krev tilslutning frå alle som er gitt rettar etter dette punktet.

Denne føresegna plikter alle seksjonseigarar å ta inn i framtidige avtalar om sal av eigne seksjonar, og interessentar/kjøparar skal bli gjort merksam på dette punktet i salsmateriell, prospekt, tilstandsrapportar og eigenerklæringar mv.

Rettshavar er ansvarleg for å dekke alle kostnadar knytt til bruksendring, ombygging og reseksjonering av arealet som p.t. er seksjonert som seksjon 1 og 2.

18 Lov om eigarseksjonar

Ved motstrid mellom føresegnene i vedtektene og fråvikelege føresegner i eigarseksjonslova går vedtektsføresegnene først.

19 Registrering i Einingsregisteret

Sameiget skal bli registrert i Einingsregisteret.

***

Vedtektene vart vedtekne i ekstraordinært årsmøte den 21.01.2026. Vedtektene erstattar tidlegare vedtekter datert 11.11.2005 frå då eigarseksjonssameiget vart oppretta.

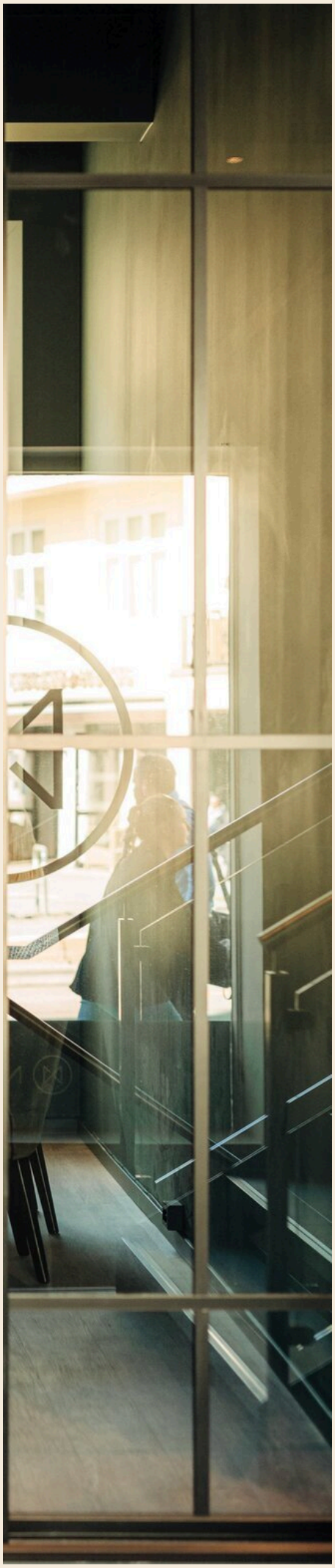
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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: 37-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergtun 3 snr. 4 5610 ØYSTESE
Matrikkel: Gnr 44, bnr 503, snr 4 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Solheim Aarsand

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