NORDVIK

Sjusetevegen 62

5 soverom | 194 kvm | Enebolig

Velkommen til

Sjusetevegen 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026

Nøkkelinformasjon



Skap din drømmebolig! Innholdsrik enebolig over 3 plan m/stort potensiale. Terrasse & hage. Gode parkeringsmuligheter.

Prisantydning	**950 000,-**
Omkostninger	**25 130,-**
Totalpris	**975 130,-**
BRA-i	**194 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1948**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Hardanger v/Kjetil Solheim Aarsand har gleden av å presentere Sjusetevegen 62 - En ypperlig mulighet til å skape din drømmebolig i et barnevennlig boligområde. Eiendommen nyter en gunstig og sentral plassering i Meierihola, som gir deg umiddelbar tilgang til et variert spekter av bekvemmeligheter. Det er gangavstand til barnehage, skole, dagligvarebutikk, restauranter, butikker, apotek, badestrand m.m.

- Praktisk og familievennlig planløsning
- Solrik terrasse og hage
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt

- Gangavstand til flere skoler og barnehager
- 7 min gange til Kiwi og Coop Extra
- Nærhet til nydelige turmuligheter

U. etg: boder/grovkjeller
1. etg: entré, hall, toalettrom, kjøkken, bad, stue, soverom, bod
2. etg: hall, kjøkken, bad, 4 soverom

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

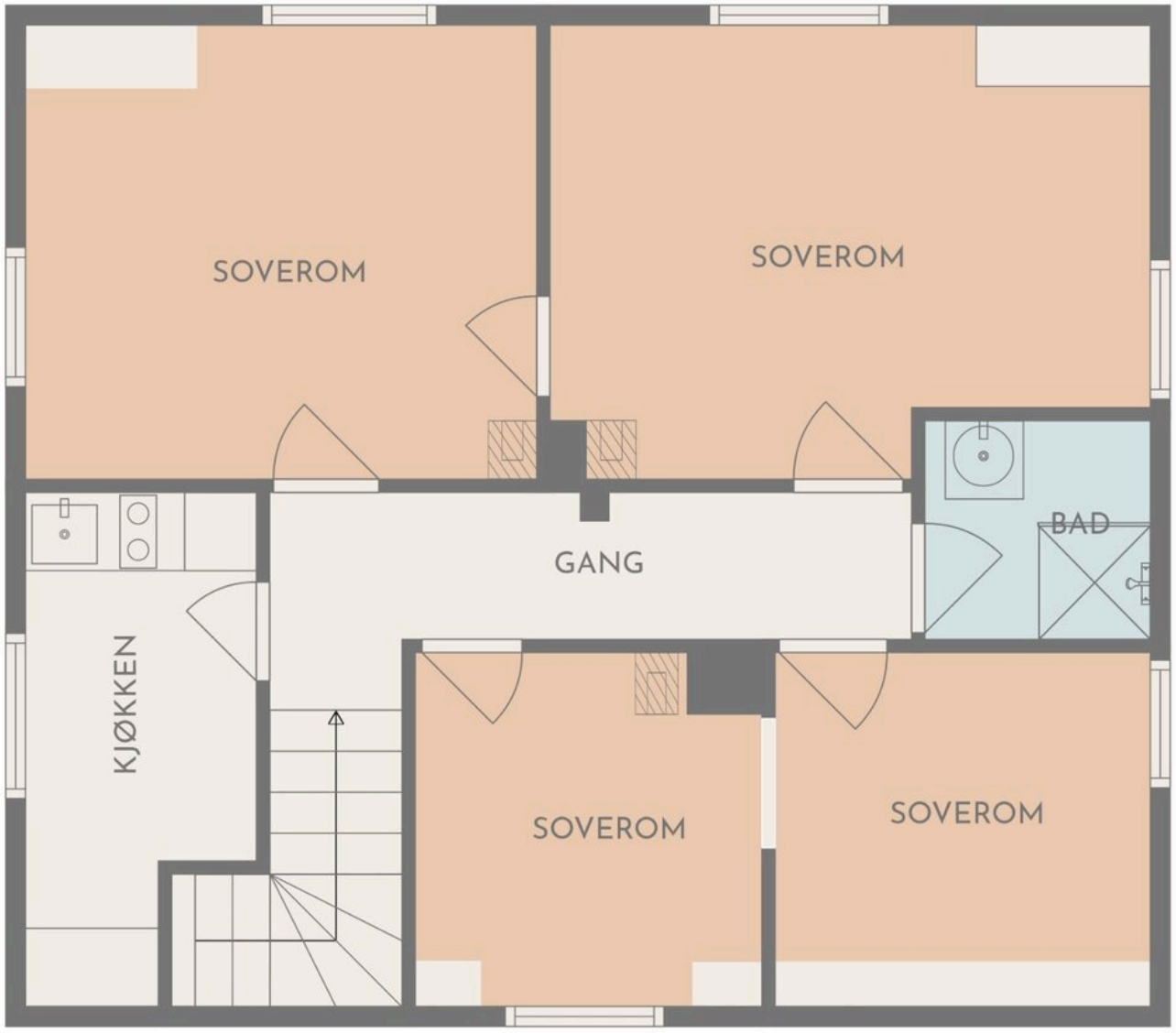


INDERHAUG BOLIGFOTO

PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planløsning

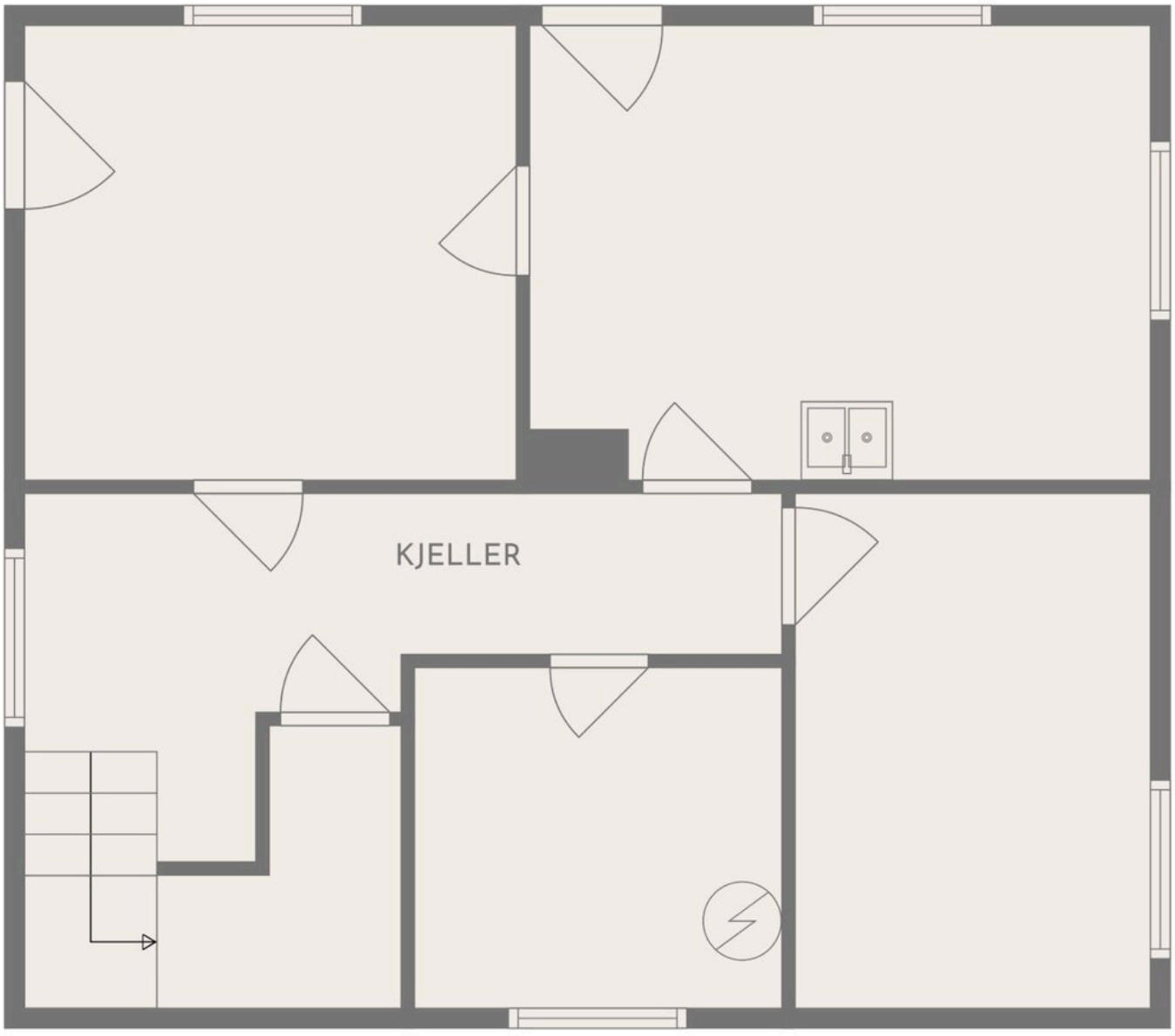
2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME















- Separat kjøkkenrom -





- Her har du gode muligheter til å skape drømmekjøkkenet ditt(!) -

- Soverommet i 1.etasje -





























































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
37-0006/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sjusetevegen 62, 5610 ØYSTESE
Gnr 43, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Arne J Mo
Frode Mo

Kjøpesum og omkostninger
950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
23 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
25 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
44 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
975 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
994 830,- (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
1948

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 194 kvm
BRA-e: 88 kvm
Totalt BRA: 282 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Boder/grovkjeller
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, hall m/trapp, toalettrom, trapperom, kjøkken, bad, stue, soverom og bod.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 19 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Hall m/trapp, kjøkken, bad og 4 soverom
Total BRA: 67 kvm.

Uthus
Underetasje:
BRA-e: 31 kvm. Boder
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 57 kvm. Boder
Total BRA: 57 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med stikkmål tatt med håndholdt lasermål. Definisjon av primærrom (P-rom) og 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.

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

Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

Ikke målbare arealer:

Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar: Lekker litt i tak.

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

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Boligen er fordelt over tre plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje.
- Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning.
- Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke.
- Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekker med skifterheller, med tilhørende beslag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Taktekking.
- Takkonstruksjon/loft.
- Vinduer og ytterdører.
- Overflater innvendig.
- Innvendige trapper.
- Branntekniske forhold.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom i 1.etasje.
- Overflater og innredning på kjøkken i 1. etasje.
- Bad generelt i 1. etasje.
- Overflater og innredning på kjøkken i 2. etasje.
- Avtrekk på kjøkken i 2. etasje.
- Bad generelt i 2. etasje.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Snøfanger.
- Nedløp og beslag.
- Veggkonstruksjon.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Pipe og ildsted.
- Rom under terreng.
- Vann og avløpsrør.
- Ventilasjon.
- Varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Drenering.
- Grunnmur og fundamenter.
- Avtrekk på kjøkken i 1. etasje.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming
- Pipe med ilsted

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

Kommunale avgifter
Kr 10 270,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 10 270,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, feiing og slamtømming.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 3 586,- pr. 01.01.2026

Prognose for eiendomsskatt er kr 3 586,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 947 304,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 789 217,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Frende
Polisenr: 52931330397

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 575 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

Tomten har et terreng som er delvis flatt og delvis skrående. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt. Ellers er tomten opparbeidet med hage og plen.

I kart er eiendommen tegnet inn med grønne grenselinjer, noe som indikerer middels-høy nøyaktighet.

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 Sjusetevegen 62!

Eiendommen ligger i Meierihola i Øystese med gangavstand til sentrum. 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 prepparerte skiløyper.

Øystese ligger ca. 7-8 minutter fra Norheimsund, 1 time fra Voss og 1 time og 20 minutter fra Bergen med bil.

Offentlig transport:
- 4 min gange til busstoppet "Kvam ungdomsskule" med linje 749 og 925

Skoler og barnehager:
- 9 min gange til Sjydnahaugen barnehage
- 7 min gange til Øystese skule
- 6 min gange til Kvam ungdomsskule
- 5 min gange til Kvam vgs. avd Øystese

Dagligvare:
- 7 min gange til Kiwi Øystese
- 7 min gange til Coop Extra

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Øystese sentrum, datert 23.05.1991, regulert til bolig.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 43 bnr. 1 i Kvam kommune («hovedbølet»).

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

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

Tinglyst 02.09.1933 - Dokumentnr: 900357 - Erklæring/avtale
Bygging av vassverk
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 20.05.1967 - Dokumentnr: 1012 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet inneholder grensegangssak for gnr 43 bnr 5.

Tinglyst 25.10.1890 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:43 Bnr:1
Dette er en eldre servitutt, og megler har ikke lykkes i å finne den i gammel grunnbok. Det nøyaktige innholdet i servitutten er derfor uvisst.

Tinglyst 04.01.1968 - Dokumentnr: 9 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4622 Gnr:43 Bnr:155
Dokumentet inneholder kart- og oppmålings- og skyldskifteforretning med beskrivelse av den utskilte parsellen og dens opprinnelige grenser.

Tinglyst 04.01.1968 - Dokumentnr: 10 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4622 Gnr:43 Bnr:156
Dokumentet inneholder kart- og oppmålings- og skyldskifteforretning med beskrivelse av den utskilte parsellen og dens opprinnelige grenser.

Tinglyst 04.01.1968 - Dokumentnr: 900719 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 43 bnr 41 og 57
Dokumentet inneholder en attest vedr. sammenslåing av gnr 43 bnr 11, 41 og 57 til gnr 43 bnr 11.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at nøyaktig byggeår er uvisst. I følge historiske kart er bygget oppført før 1948.

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 55 000,-)
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 120 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. februar 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Megler
Tarjei Bjørgum, Medhjelper
Tlf. 97754059

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

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

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

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

Sjusetevegen 62

Nabolaget Vik/Lundanes/Børveneset - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Øystese skule (1-7 kl.) 253 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.) 251 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Kvam vgs. avd Øystese 252 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Øystese	8 min
Recharge Esso Øystese	13 min

Offentlig transport

Kvam ungdomsskule Linje 749, 925	4 min 0.4 km
Bergen Flesland	1 t 24 min

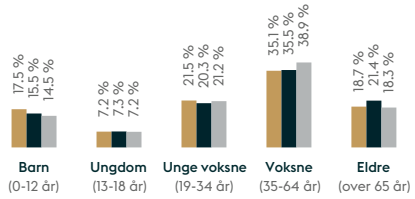
Barnehager

Sjydnahaugen barnehage (1-5 år... 72 barn	9 min 0.8 km
Bjørketeigen barnehage (1-5 år... 82 barn	18 min 1.6 km
Sandven Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 6.8 km

Dagligvare

Kiwi Øystese	7 min
Coop Extra Øystese	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vik/Lundanes/Børveneset	927	419
Øystese	2 308	1 044
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Øystese idrettsplass	4 min
Øystese barneskule	7 min
Hardangerbadet	8 min
Hardanger Treningssenter	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 92/100



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

Enebolig

Sjusetevegen 62, 5610 ØYSTESE

KVAM kommune

gnr. 43, bnr. 11

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14106-1673 **Referansenummer:** OZ6836

Foretak: Hardingtakst AS **Takstingeniør:** David Haltvik

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

David Haltvik
Uavhengig Takstingeniør
david@hardingtakst.no
970 35 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i Meierihola i Øystese med gangavstand til sentrum. 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 terreng som er delvis flatt og delvis skrånende. Tunet er opparbeidet med grus, og det er plass til flere biler på egen tomt. Ellers er tomten opparbeidet med hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig og et uthus.

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

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med skrusikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
Jeg har ikke mottatt en liste/oversikt over vesentlig vedlikehold/oppgradering, men det er heller ikke observert større oppgraderinger i nyere tid.

KORT OPPSUMMERT:
- Sentrumsnært beliggenhet
- Terrasse / uteområde
- Renoveringsobjekt
- Bolig med potensial
- Parkering på egen tomt
- Mulighet for hybel/utleie
- Mange soverom
- God oppbevaring / lagringsplass

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	282 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

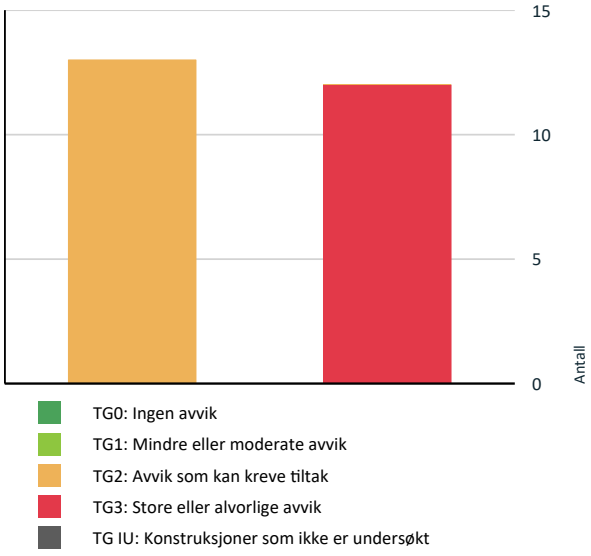
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger. Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

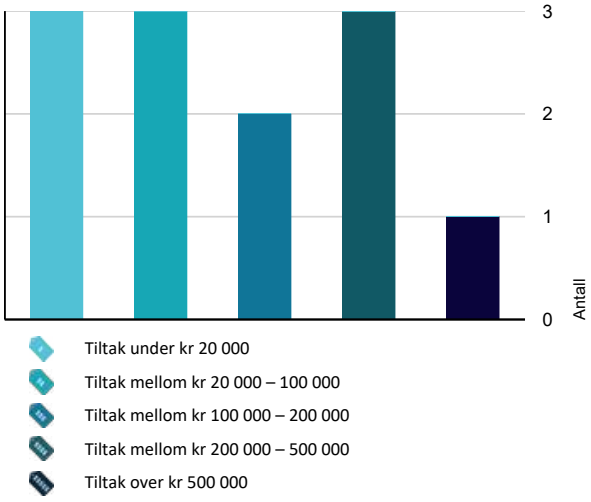
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Snøfanger	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Ukjent byggeår, men i følge norgebilder.no er bygget oppført før 1948

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Skifertak kan vare svært lenge, men levetiden avhenger av hvor steinen kommer fra. Det er som regel undertaket som svikter først, eller svake punkt som mønesteiner festet med spiker uten beskyttelse. Her kan vann trenge inn i spikerhullene over tid og føre til råte.

Overganger og vinkler, som ved takopplett, er også utsatte områder. Tidligere brukte man små blikkplater som tetting, mens man i dag benytter heldekkende beslag (skotrenner) bak kledning og skifer for bedre beskyttelse mot regn og fukt.

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

Merk:
Det er viktig å påpeke at det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er misfarging/fuktskjolder og eldre råteskader på deler av undertaket etter det som fremstår som en tidligere lekkasje, ettersom det ikke er tegn til nåværende lekkasje i dette området.

Deler av taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekkingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

Det er observert/indikasjoner på råteskade i vindskeiebord. Det må regnes med vedlikehold/utskiftinger.

Overgangen mellom hovedtaket og takopplettet har en svak konstruksjon, og det anbefales nærmere undersøkelser i dette området samt etablering av et heltrekt beslag (skotrenne) under taktekking og bordkledning.

TG3: Det er en pågående lekkasje i taktekkingen/beslag som må utbedres for å unngå videre skader og følgeskader. Som følge av lekkasjene foreligger det fukt- og råteskader, og utskifting må derfor påregnes. Ved omlegging eller utskifting av taktekking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. På bakgrunn av en samlet vurdering mener jeg at ny eier bør påregne utskifting av taktekkingen innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser deler av taktekkingen.

TG 2 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Dagens krav:
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det mangler eller er mangelfull beslagsløsning i overgang mellom yttervegg og tak/taktekking. Dette medfører økt risiko for fukt/råte og følgeskader. Det anbefales en nærmere undersøkelse i dette område.

Begroing og svarte prikker i malingen (svertesopp) oppstår normalt på i område med lite sol. Det er ikke farlig og kan enkelt vaskes vekk med egnet produkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Det er viktig å påpeke at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og bare delvis tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget.

Merk:
Det er viktig å påpeke at det bare var deler av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon, siden det ikke var adkomst/stige. Dette innebærer at det kan være avvik som ikke ble oppdaget ved befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilasjonskanal er avsluttet på loftet uten videre føring over tak i takhatt. Dette fører til at varm avtrekksluft møter kaldere luft på loftet og kondenserer. Dette vil med tiden føre til fuktskader og eventuelt råteskader. Utbedringer bør påregnes.

På undertaket er det observert misfarging/soppsporer, som ofte er en indikasjon på problem med varmelekkasje, kondens, eller at ventilering/ luftingen ikke er, eller har vært tilstrekkelig. Jeg anbefaler en ytterligere undersøkelse og vurdere tiltak ut i fra dette.

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

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

Det er ikke påvist dampsperre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft). Dette fører til økt risiko for kondens, som igjen kan medføre fuktproblemer. Tiltak må gjøres i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

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

TG3: Det er fuktmerker, lekkasje og råteskade i takkonstruksjonen (se bilde), og det må utføres nødvendige utbedringer og tiltak for å unngå videre skader og følgeskader. Forholdet har årsakssammenheng med vurderingene under taktekking og bør ses i sammenheng med de vurderingene og tilhørende kostnadsestimat.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser område hvor det er en pågående lekkasje.



Bilde viser en eldre lekkasje rundt pipe med råte som følgeskader.

TG 3 Vinduer og ytterdører

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

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:

På grunn av værpåkjenning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Basert på alder og tilstand bør det påregnes utskifting av boligens eldre vinduer og dører.

Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er flere sprukket glass, utskifting bør påregnes.

TG3: Det er fukt- og råteskader i betydelig antall vinduer og dører, som medfører behov for utskiftinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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.

Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 3 Overflater

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er generelt en høy slitasje, skader og eldre standard på overflater. Overflatene i 2. Etasje er også fuktskadet og det har vært røykt i boligen. Det bør derfor påregnes oppgradering av alle de innvendige overflatene i forbindelse med en generell oppgradering av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Over 500 000



Bilde viser overflater i 2. Etasje som er fuktskadet.



Bilde viser eksempel på sotbelagte overflater som følge av røykning.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue og på to soverom i 2. Etasje.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

Merk:
Hulltaking er ikke utført da konstruksjoner mot grunn er oppført slik at de kan kontrolleres visuelt og med målinger direkte på overflatene.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden rommene fungerer fint som en "grovkjeller". Det frarådes å lagre matvarer, klær, møbler o.l som kan ta skade av fukten. Eldre drenering/fuktsikring medfører av overflater mot terreng egner seg ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l), og bør benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Dersom ny eier ønsker å innredet underetasje/kjeller med organiske materialer, må det først påregnes tiltak på drenering/fuktsikring og isolering.

Det er begrenset/mangelfull ventilering, bedre ventilering bør etableres. Alternativt anbefales det å montere en luftavfukter (sorpsjonsavfukter), som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bilde viser overflater mot terreng i underetasje.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Nedre del av trappen til underetasje har falt sammen og er ødelagt. Det må derfor påregnes tiltak.

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser råteskadet trapp mellom 1. etasje og underetasje.

Andre innvendige forhold

Borebiller/mit:
Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett, og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på evt. membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad med malt betonggulv, plater på vegger på vegger og i himling.
Rommet er innredet med dusjkabinett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har skade og/eller følgeskader som medfører behov for oppgradering. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Enkel og eldre kjøkkeninnredning uten hvitevarer.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med høy slitasje, skader og mangler funksjoner/løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Hybelkjøkken med enkel innredning og utstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med høy slitasje, skader og mangler funksjoner/løsninger som man forventer på et kjøkken etter dagens standard og krav. Utskiftinger bør derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Det er ikke ventilator/mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er ikke etablert ventilator/avtrekk over stekesonen, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Overflater:
Toalettrom med overflater av belegg på gulv, panel på vegger og plater i himling.

Utstyrt med:
Rommet er innredet med toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert.

Det er skader på utstyr og overflater som medfører behov for tiltak som reparasjon eller utskifting.

Rommet har ingen ventilering, og tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i standard. Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for å ha tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser fuktskade i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og avløpsrør av soil og plast.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser eldre røropplegg som er modent for utskifting.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på bod i underetasje.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 1989.

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 passert 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

Tilstandsrapport

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 skrusikringer.
Det er ikke varmekabler i gulvene, men stråleovn på badene.

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:

   Avvik som gir TG2:
   - **Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.**
   - **Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.**
   - **Det er ikke fremlagt dokumentasjon på evt. 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 3 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

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden kjeller/underetasje fungerer fint med dagens bruk som en "grovkjeller". Eldre drenering/fuktsikring medfører at rom mot terreng ikke bør benyttes som "oppholdsrom" før eventuelt drenering/fuktsikring skiftes.

Boliger fra denne tidsperioden har normalt ikke fuktsikring av grunnmuren, slik dagens byggeskikk tilsier. Ved utbedring av dreneringen anbefales det å etablere dette.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning. Det anbefales et fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen. Alternativt bør det iverksettes andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drensrør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Oljetank

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

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

Andre forhold

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.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår, men i følge norgebilder.no er bygget oppført før 1948

Standard
Eldre uthus/verksted med enkel standard.

Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med skiferheller. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

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

Bygget bør ansees som et renoveringsobjekt med betydelig kostnader knyttet til oppgradering og utskiftinger.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: Boder/grovkjeller, Entré, 2 Hall m/trapp, Toalettrom, Trapperom, 2 Kjøkken, 2 Bad, Stue, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 88 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 850 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

Markedsvurdering

Ved beregning av teknisk verdi og fradrag, benytter vi verktøyet Byggekost.no som er utviklet spesielt for slik bruk i takstfaget. Teknisk verdiberegning må oppfattes som veiledende i forhold til bebyggelse og tomt, basert på utførelse, utstyr og standard. Spesielle forhold og kvaliteter ved eiendommen er hensyntatt.

Ved vurdering av markedsverdi har vi blant annet benyttet verktøyet til eiendomsverdi.no som viser statistikk over omsatte eiendommer i område. Det presiseres at eiendommens markedsverdi ikke kan baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter. Vurderingen består også av takstmannens kvalifiserte skjønn og lokalkunnskap om markedet.

Vår vurdering er at markedsverdien vil ligge i dette område. Erfaringsmessig kan det være eit avvik på +/- 5% mellom vår vurdering og reell salgsverdi, siden dette varierer etter tilbud og etterspørsel i markedet på salgstidspunktet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjusetevegen 87 ,5610 ØYSTESE 138 m² 1865 3 sov	26-08-2019	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**13 768**
2	Sjusetevegen 89 ,5610 ØYSTESE 140 m² 1958 2 sov	15-06-2017	1 700 000	**1 825 000**		1 825 000	**13 036**
3	Sjusetevegen 77 ,5610 ØYSTESE 136 m² 1954 3 sov	19-08-2020	1 200 000	**1 200 000**		1 200 000	**8 824**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**750 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**4**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**850 000**

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

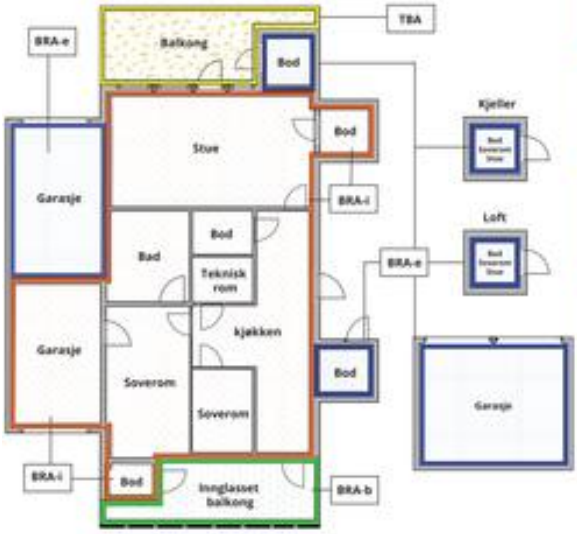
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	55			55	
1. Etasje	72			72	19
2. Etasje	67			67	
SUM	**194**				**19**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Boder/grovkjeller		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, toalettrom, trapperom, kjøkken, bad, stue, soverom, bod		
2. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, bad, 4 soverom		

Kommentar

Arealene er beregnet basert på egne stikkmål tatt med håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) og 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.

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

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,24 meter i en bod.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,42 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,49 meter i hall.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt tegninger. Det er heller ikke vanlig å finne byggemeldte tegninger på boliger av denne alderen.

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.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		31		31	
1 Etasje		57		57	
SUM		**88**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Boder	
1 Etasje		Boder	

Kommentar

Deler av underetasjen er delvis åpen og derfor ikke medtatt i arealoppstillingen over. Areal utgjør 16 m².

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)**
Enebolig	138	56
Uthus	0	88

Kommentar	
Enebolig Uthus	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	David Haltvik	Takstingeniør
	Frode Mo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	43	11	0	0	575.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjusetevegen 62

Hjemmelshaver
Mo Arne J

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ikke vist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

Deler av loft var ikke mulig å kontrollere på befaringen på grunn av adkomst/tilgang.

Oppdragsgiver har gitt begrenset med opplysninger og informasjon om boligen og eiendommen, og det kan derfor være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Forutsetninger

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mo, Frode	9578-5997-4-2466447	2026-02-08 08:28:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. feb. 2026

Oppdragsnummer
37-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjusetevegen 62, 5610 ØYSTESE

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Arne J Mo, Frode Mo

Fullmektige
Frode Mo for Arne J Mo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 1977

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Arne J Mo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 52931330397
Forsikret i: Frende skadefor

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

Eventuell kommentar: Lekker litt i tak

---

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: Takst på eiendommen 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

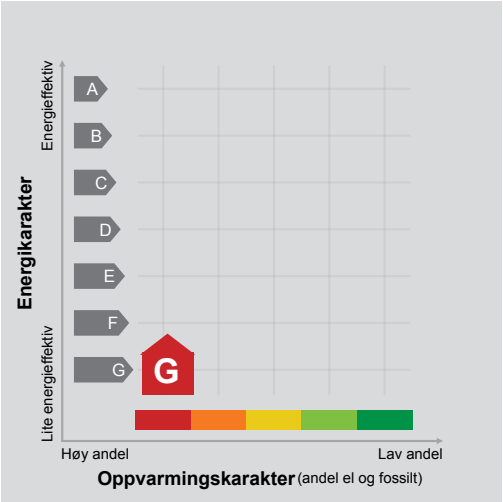
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 37-0006/26

ENERGIATTEST

Adresse	Sjusetevegen 62
Postnummer	5610
Sted	ØYSTESE
Kommunenamn	Kvam
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	175150188
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-206785
Dato	11.12.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

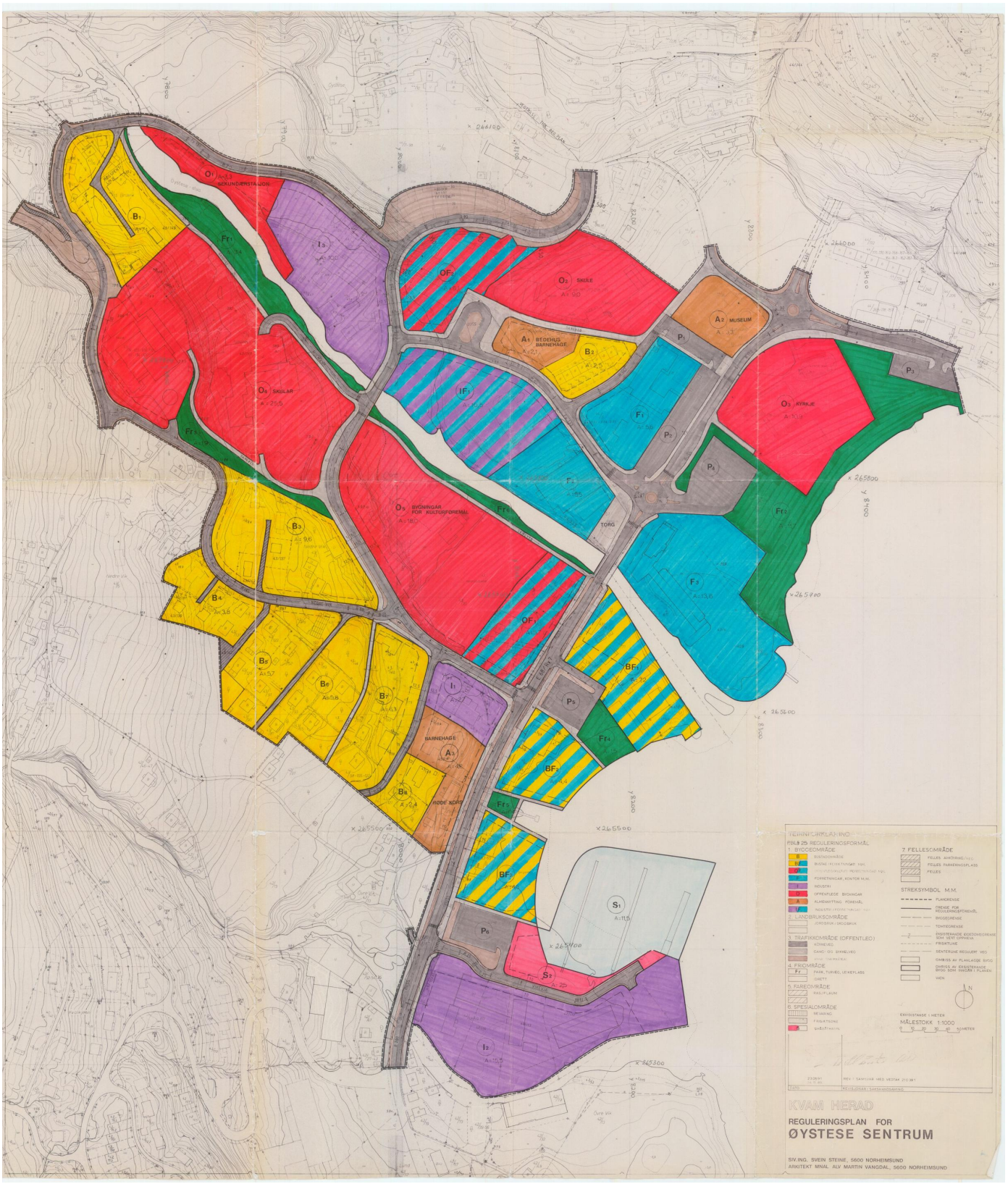
Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

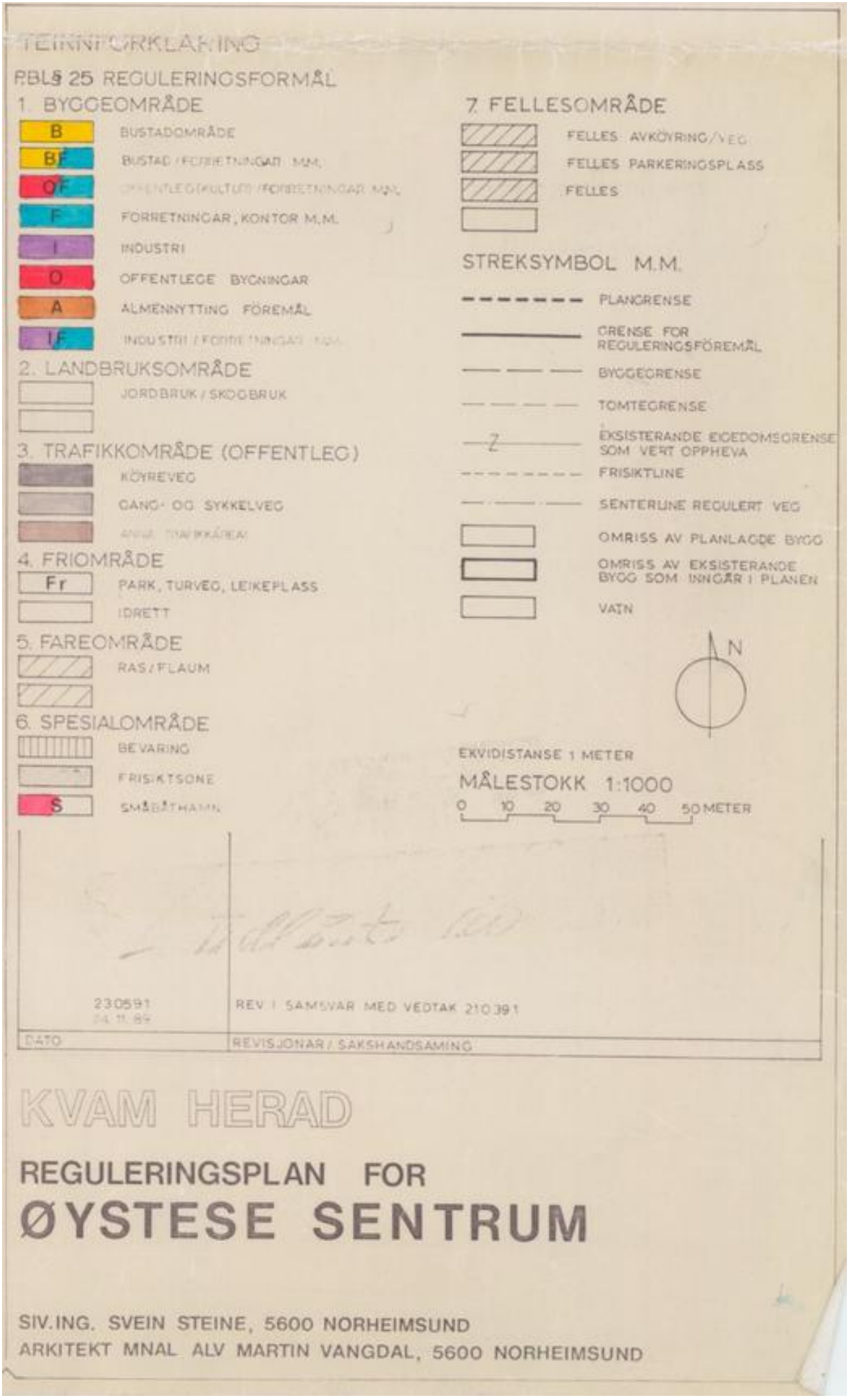
Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass. Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.


KVAM HERAD
REGULERINGSPLAN FOR
ØYSTESE SENTRUM
SIV.ING. SVEIN STEINE, 5600 NORHEIMSUND
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL, 5600 NORHEIMSUND
MÅLESTOKK 1:1000
TORG
BARNEHAGE
RØDE KORS
SKULE
MUSEUM
BEDEHUS BARNEHAGE
SKULAR
BYGNINGAR FOR KULTURFORMÅL
RYKKJE


TEIKNFORKLARING
PBL§ 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDE
B BUSTADOMRÅDE
BF BUSTAD / FORRETNINGAR M.M.
OF
F FORRETNINGAR, KONTOR M.M.
I INDUSTRI
O OFFENTLEGE BYGNINGAR
A ALMENNYTTING FÖREMÅL
IF
2. LANDBRUKSOMRÅDE
JORDBRUK / SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)
KØYREVEG
GANG- OG SYKKELVEG
4. FRIOMRÅDE
Fr PARK, TURVEG, LEIKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDE
RAS / FLAUM
6. SPESIALOMRÅDE
BEVARING
FRISIKTSONE
S SMÅBÅTHAMN
7 FELLESOMRÅDE
FELLES AVKØYRING/VEG
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES
STREKSYMBOL M.M.
PLANGRENSE
GRENSE FOR REGULERINGSFÖREMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERANDE EIGEDOMSGRENSE SOM VERT OPPHEVA
FRISIKTLINE
SENTERLINE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGDE BYGG
OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VAIN
N
EKVIDISTANSE 1 METER
MÅLESTOKK 1:1000
0 10 20 30 40 50 METER
230591
REV I SAMSVAR MED VEDTAK 210391
DATO
REVISJONAR / SAKSHANDSAMING
KVAM HERAD
REGULERINGSPLAN FOR
ØYSTESE SENTRUM
SIV.ING. SVEIN STEINE, 5600 NORHEIMSUND
ARKITEKT MNAL ALV MARTIN VANGDAL, 5600 NORHEIMSUND

KVAM HERAD

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

ØYSTESE SENTRUM

Planen er dagsett 24.11.1989, sist endre 21.03.1991
og vedteken i heradstyret 21.03.1991, som sak nr. 5/91.

§ 1. Desse reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet ligg innanfor dei viste plangrensene. Området er regulert til følgjande formål: (etter § 25 i plan- og bygningslova)

- BYGGJEOMRÅDE
- OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- FRIOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE
- FELLESOMRÅDE

§ 2. FELLESFØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDA.

A. I byggjeområde kan det førast opp bygg i inntil 2 høgder.

I tillegg kan det innreiast rom på loft sjølv om desse etter definisjon vert 3. høgd.

B. Bygningar skal normalt ha saltak, min. takvinkel 27^0. Maksimal breidd for eit møne bør vera ca. 15 m. For mindre delar av husa, mellombygg etc. kan andre takformer nyttast. Det vert tillate oppbygg og ark som bryt takflata.

C. Etter omlag 20 meter fasadelengd bør det vera forskyving i veggliv og takflate.

D. Skilting skal vera mest mogleg einsarta og skal visast på byggjemelding.

E. Uteområde skal gjevast ei parkmessig handsaming. Utelagring vert ikkje godkjent med mindre det vert skjerma med tette gjerde, planting e.l.

§ 3. BUSTADOMRÅDE B1 - B8.

A. I området skal det oppførast bustader. Utanom bustader kan det innreiast eller oppførast mindre verkstader, forretning o.l. som etter bygningsrådet sitt skjøn ikkje er til ulempe for kringliggjande busetnad med omsyn til uro, trafikk, parkering o.l.

B. Busetnaden skal vera frittliggjande ein- eller tomannsbustader med untak av område B2 som kan ha rekkjehus/gruppebebyggelse.

C. Tillaten tomteutnytting (bruksareal i prosent av tomteareal) er 40%.

D. Ny busetnad skal tilpassast eksisterande busetnad i området med omsyn til takform, materialbruk og farge.

E. Byggjemelding skal gjera greie for plassering av garasje for ein bil og i tillegg plass for ein bil pr. bustadeining. Garasjen skal tilpassast huset med omsyn til form, materialbruk og farge.

§ 4. OMRÅDE FOR BUSTAD/FORRETNING BF1 - BF3.

A. I området skal det oppførast bygg for forretning/reiseliv og/eller bustader. Mot kringliggjande vegareal bør 1. høgd primært innehalda næringsareal.

B. Tillaten tomteutnytting (bruksareal i prosent av tomteareal) er 60%.

C. Det skal reknast 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 bruksareal forretning og 1 parkeringsplass pr. husvære. Parkeringsplass for forretning kan vera på offentleg parkeringsplass gjennom frikjøp eller pålagd opparbeiding på eiga tomt eller i felles anlegg.

D. I områda BF2 og BF3 skal det vera gangsamband frå parkeringsplass P6 til friområde Fr5, og frå Fr5 til Fr4, ope for allmenn ferdsel. Gangsambandet skal liggja ca. 15 m inn frå sjøkanten. Mellom sjøkanten og gangstreket skal min. 60% av området fram til sjøkanten vera utan bygningar og allment tilgjengelelg.

E. Sjøkanten skal vera murt eller ha plastra fylling. Ved plastra fylling skal det byggjast trebryggje langs kanten. 20 meter av strandlina til BF3 skal disponerast av Øystese Båtlag til utviding av båthamna.

F. For kvart område skal bygningsrådet kunna krevja framlagt bebyggelseplan for heile området. I samband med planlegging/utbygging av områda, skal tiltak mot trafikkstøy føreleggjast Fylkesmannen for godkjenning.

G. I område BF1 skal areal som grensar til elva opparbeidast som park og vera tilgjengeleg i samband med fiske i elva.

§ 5. OMRÅDE FOR FORRETNING F1 - F3.

A. I området skal det oppførast bygg for forretning/reiseliv.

B. Tillaten tomteutnytting (bruksareal i prosent av tomteareal) er ca. 60%.

C. Det skal reknast 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 bruksareal forretning. Parkeringsplass kan vera på offentleg parkeringsplass gjennom frikjøp eller pålagd opparbeiding på eiga tomt eller i felles anlegg.

D. I område F2 og F3 skal areal som grensar til elva opparbeidast som park og vera tilgjengeleg i samband med fiske i elva.

§ 6. OMRÅDE FOR INDUSTRI I1 - I3.

A. I området skal oppførast bygningar for lett industri/handverksbedrifter med tilhøyrande lager.

B. Tillaten tomteutnytting (bruksareal i prosent av tomteareal) er 60%.

C. Der tilhøva ligg til rette for det med omsyn til tilkomst og parkering, kan bygningsrådet tillata forretningsdrift som har tilknyting til verksemda.

D. For område I3 vert det berre tillate industri i eksisterande bygningar.

E. I området I3 skal areal som grensar til elva opparbeidast som park og vera tilgjengeleg i samband med fiske i elva.

§ 7. OMRÅDE FOR INDUSTRI/FORRETNING IF1.

A. I området skal oppførast bygningar for lettare industri, kontor og forretningsverksemd.

B. Tillaten tomteutnytting (bruksareal i prosent av tomteareal) er 60%

C. I området skal areal som grensar til elva opparbeidast som park og vera tilgjengeleg i samband med fiske i elva.

§ 8. OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGNINGAR O1 - O5.

A. Område O1 er område for sekundærstasjon.

B. Område O2 og O4 er skuleområde.

C. Område O3 er kyrkje/kyrkjegard.

D. Område O5 er for kulturformål. Innanfor dette området kan det i kulturhus innreiast lokale for serviceverksemder som kiosk, kafeteria o.l.

E. I område O1 skal areal som grensar til elva opparbeidast som park og vera tilgjengeleg i samband med fiske i elva.

§ 9. OMRÅDE FOR OFFENTLEG VERKSEMD/FORRETNINGSFORMÅL OF1.

A. I området skal oppførast bygg for offentleg verksemd og/eller forretningsformål/reiseliv.

B. Tillaten tomteutnytting (bruksareal i prosent av tomteareal) er 60%.

C. Det kan tillatast innreiing av bustader i 2. og 3. høgd.

D. Det skal reknast 1 parkeringsplass pr. 50 m^2 bruksareal og 1 parkeringsplass pr. husvære.

§ 10. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTING FORMÅL A1 -A3.

A. Område A1 og nordleg del av A3 skal nyttast til barnehage.

B. Område A2 skal nyttast til museum.

C. Sørleg del av A3 skal nyttast til lagshus.

§ 11. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE.

A. Offentleg trafikkområde omfattar:

- køyrevegar og parkeringsplassar
- fortau, gang- og sykkelvegar, torg
- anna trafikkareal (rabattar, skråningar/fyllingar)

B. Nye køyrevegar skal ha linjeføring og høgder som vist på planen.

C. Offentlege parkeringsplassar skal vera som vist på planen.

D. I områda skal byggjast gang- og sykkelveg eller fortau. Der det er vist tilkomst til eigedomar frå gang- og sykkelveg, skal det skiltast med underskilt "Køyring til eigedomane tillate" frå næraste avkøyring frå køyreveg.

E. Torg.
Varebil for torgsal kan køyra inn og stillast opp på viste plassar.

F. Anna trafikkareal omfattar vegskråningar, rabattar o.l. Desse områda skal stellast til slik at dei får tiltalande utsjånad. Større areall skal tilplantast.

§ 12. FRIOMRÅDE FR1 - FR6.

A. Friområde skal nyttast til park og grøntområde.

§ 13. SPESIALOMRÅDE S1 - S3.

A. Område S1 er sjøområde for småbåthamn. I området skal det kunna leggjast ut flytande installasjonar til formålet.

B. Område S2 er landområde for småbåthamn. Området kan nyttast til båtopplag. Innafor viste grenser kan det reisast bygningar i tilknyting til drift av anlegget. I samband med seinare utviding/avslutning av hamna mot vest kan deler av S2 inngå i sjøområdet. Før slik utviding kan skje må det liggja føre godkjende planar for endeleg utforming av båthamna.

C. Område S3 er frisiktsone i vegkryss. Iannafor fisiktsonene skal det vera uhindra sikt.

§ 14. FELLESFØRESEGNER.

A. Etter at reguleringsplanen med føresegner er vedteken, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som er i strid med vedtaket.

B. Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gjera unntak for mindre vesentlege endringar frå planen og føresegnene.

Godkjende av Kvam heradstyre i møte 21.03.91, sak 5/91

Roy-Sverre Amundsen
teknisk sjef

Sigmund Tveisme
plansjef

ambita

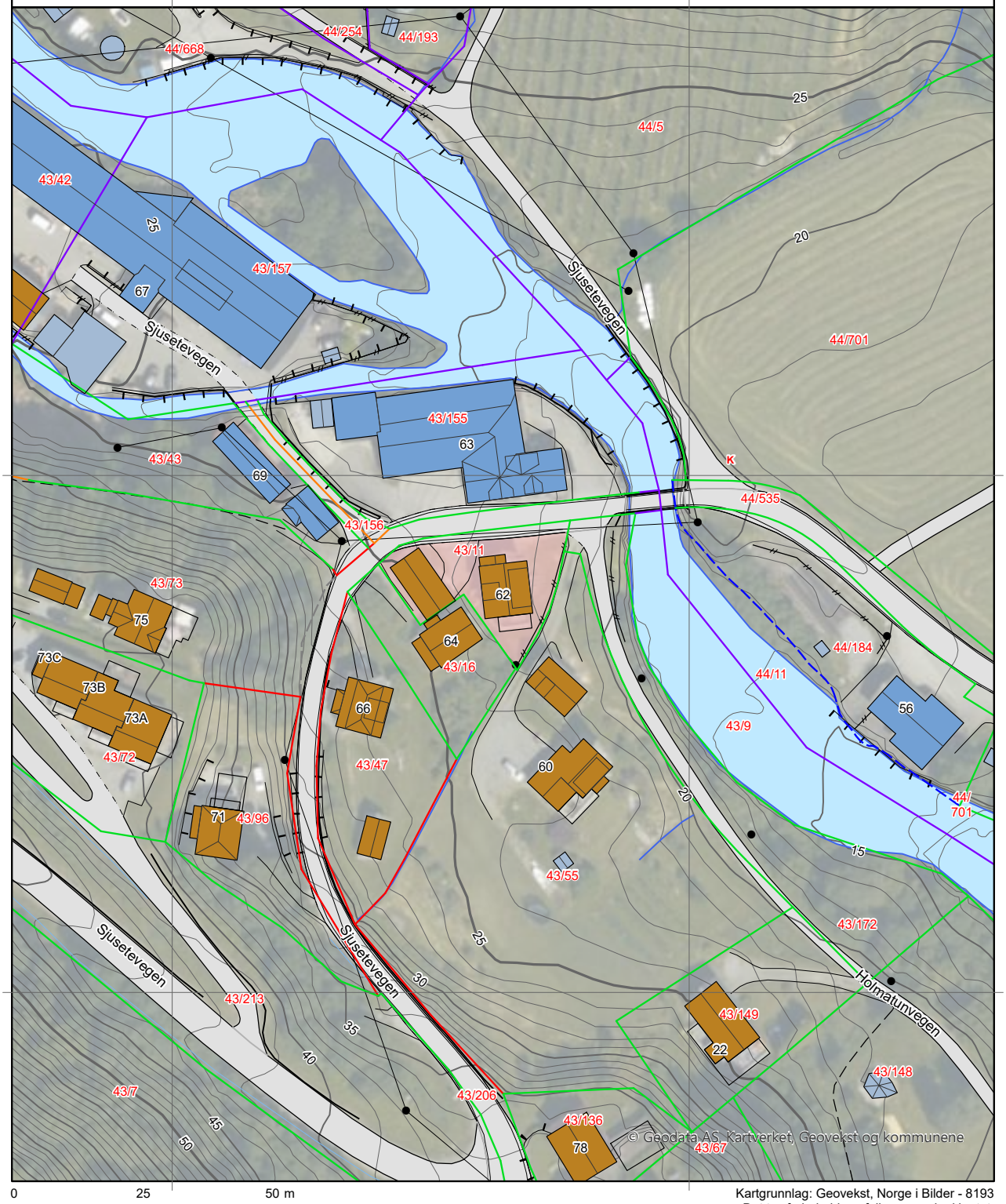
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/43/11/0/0

Eiendomsgrenser

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

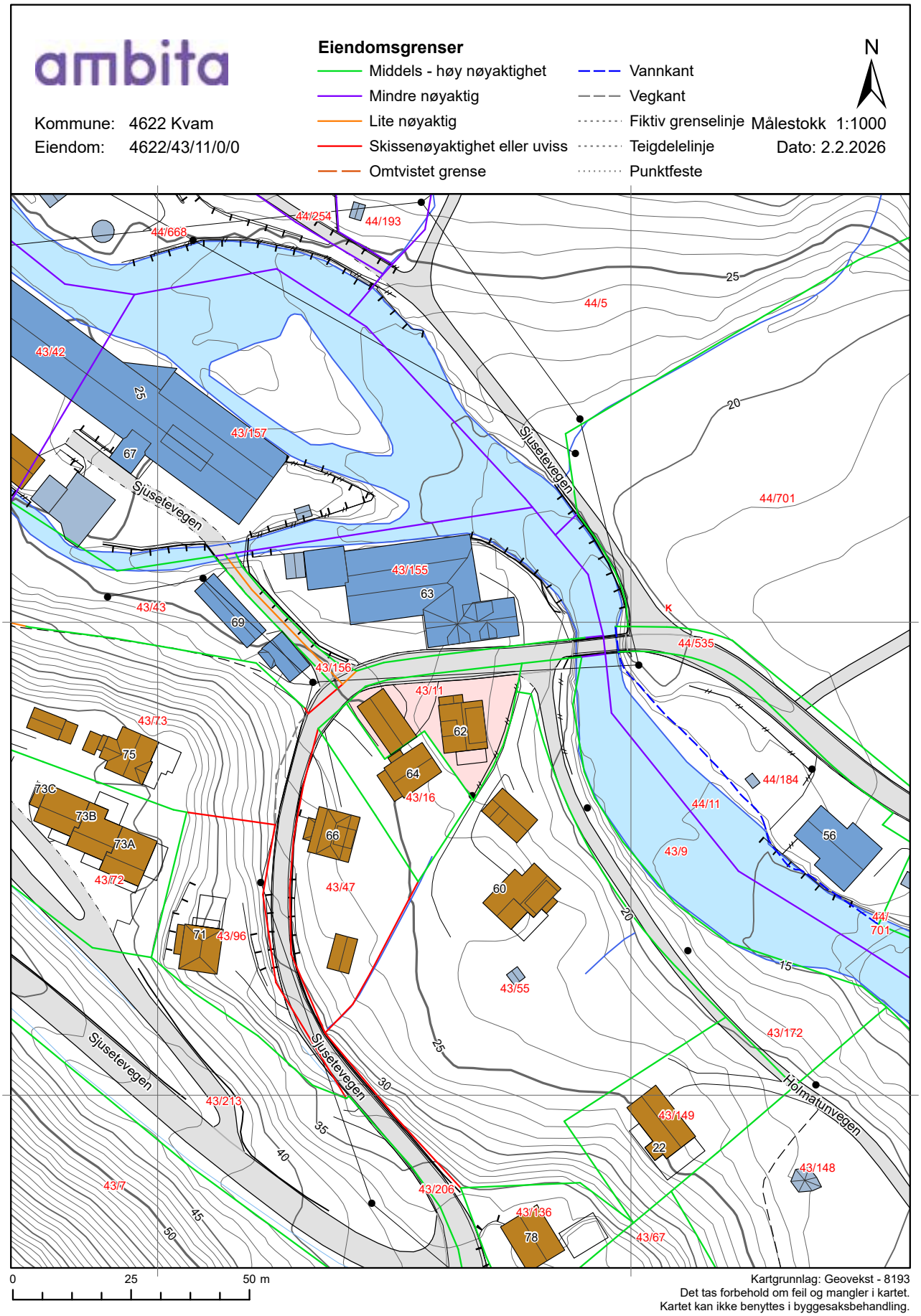
N

Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2026



0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/43/11/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 2.2.2026
Sjusetevegen
Holmatunvegen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 11	**Kommune:**	4622	Kvam
Adresse:				
Veiadresse:	Sjusetevegen 62, gatenr 1076	**Grunnkrets:**	208	Vik
	5610 Øystese	**Valgkrets:**	4	Øystese
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7080802	Øystese
		Tettsted:	5142	Øystese

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bruteigen	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.10.1890	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	575,4 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4622/43/11	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	04.01.1968	Avgiver	4622/43/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4622/43/155	0,0
Sammenslåing	Forretning:	04.01.1968	Avgiver	1238/43/41	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4622/43/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.01.1968	Avgiver	4622/43/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4622/43/156	0,0
Sammenslåing	Forretning:	04.01.1967	Avgiver	1238/43/57	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4622/43/11	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.10.1890	Avgiver	4622/43/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4622/43/11	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sjusetevegen 62	Bolig	180,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	180,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	180,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	175150188			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			55,0		55,0				
H01	1		68,0		68,0				
H02			57,0		57,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	103,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	103,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	175150161			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				45,0	45,0				
H01				58,0	58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

1968/900719/48

A t t e s t.

Det vert med dette attestert at etter embete si grunnbok er:

Gr.nr.43 br.nr.11 "Bruteigen" av skyld mark 0,10 i Kvam
" 43 " 41 "Bruteigen II" " " " 0,05 i Kvam
" 43 " 57 "Bruteigen III" " " " 0,01 i Kvam

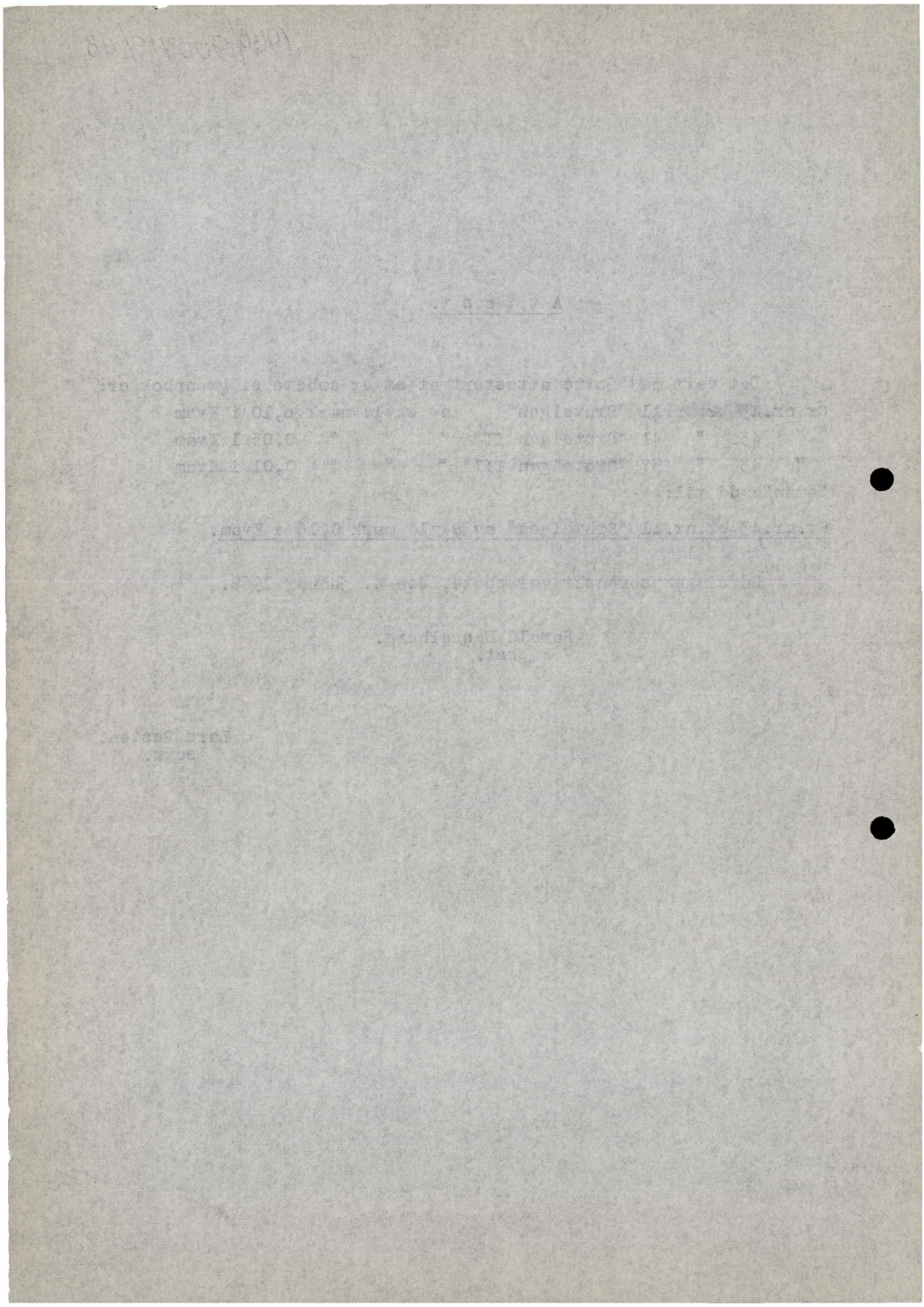
Samanføydd til:

Gr.nr.43 br.nr.11 "Bruteigen" av skyld mark 0,16 i Kvam.

Hardanger sorenskrivarembete, den 4. januar 1968.

Harald Hesselberg.
kst.

Lars Rosten.
sekr.



Utarbeidt av
Finansdepartementet.

Dagb. nr. 10 / 1968
Hardanger sorenskrivarembete

Tilvisingar:

J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmælings- og skyldskifteforretning.[1])

Den 2o. okt. 1967 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmælingsforretning og skyldskifteforretning over ein parsell av garden Bruteigen gr.nr. 43 br.nr. 11 med skyld mark 0.04 i Kvam herad

Forretninga er kravd av Hardanger Meieri v/adv. Björn Skår.

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.[2]) .....

Forretninga vart styrd av oppmælingssjefen med gardbrukar Hans O. Torpe og gardbrukar Alv Öystese til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skjønsmenn, og .....

båe har gjeve lovnad som skjønsmenn[3])

Desse møtte: [4]) .....

Av partane: Seljaren Hardanger Meieri v/meieristyrar Holge Alvsåker og kjöparen Josef Gule.

Av grannane: Ingen i det ein viser til kart- og oppmålingsforretning over g.nr. 43, b.nr. 11 (inkl. b.nr. 41 og 57) av 24. august 1967.

Om den/dei fråskilde luten/lutene kan det gjevast desse opplysningane:

---

1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmælingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei friviljug sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, p. 7.
2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskiftet.)
3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.
Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som *ikkje* møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla.

Nr. U. 1018. Norsk Skjemaforlag, Bergen

1.[1]) Areal: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal o.o63 dekar. I alt o.o63 dekar.

2. Grenser: [2]) Sjå kartet.

Mot nord - nordvest: 2.27 m til g.nr. 43, b.nr. 3, 42 og 75 etter bru over Vetl-elva.

Mot nordaust: 3.oo m + 6.o4 m + 6.94 m + 1o.33 m + 5.14 m + 4.75 m til "Brustad".

Mot sydaust: 4.o7 m til fylkesveg R-13o.

Mot sydvest: 8.17 m + 19.53 m + 9.42 m til privat veg langs g.nr. 43, b.nr. 43.

Gjerdehaldet kviler på parsellen.

Den utskilde luten skal nyttast til[3]) Veggrunn.

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 1 öre i ny skyld.

Skylda til hovudbruket vert då o.o4 M. Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer: Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[4]). Brustad II.

Partane vart gjort kjende med at dei kan anka avgjera om storleiken på skylda til overskjøn, og at krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren (heradsskrivaren) innan 3 mdr. frå denne forretninga er tinglyst.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skjøn og overtyding. Og når det gjeld kartvitna, er forretninga i samsvar med gjeven lovnad.

Me har gjort vedtak om at oppmålingssjefen skal senda dokumenta som gjeld denne forretninga til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Forretninga er slutt. Øystese, den 2o. oktober 1967.

Per Brunborg

Hans G. Torpe

Alv Øystese

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmælingsprotokollen.

---

1) Oppgåve over arealer m.m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9).
2) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvist om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgreiingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga, seia ordskurd om kvar grensa skal gå.
3) Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, dyrking eller anna som høver.
4) Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta (jfr. lov frå 9/2 1923, nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. ..... br.nr. .....

..... i .....

namnet på eigedomen

Er delinga godkjend av bygningsrådet? Ja.

Parsellen ligg innanfor område med stadfest reguleringsplan.

Går til ..... *jordstyre*[1])

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....den.....19.....

formann ..... sekretær .....

Går til..... *landbruksselskap*

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

formann ..... fylkeslandbrukssjef .....

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått gr.nr.....br.nr.....

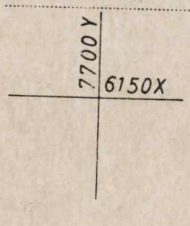
1) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

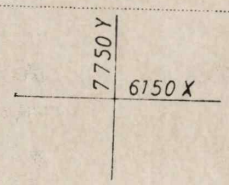
Kart

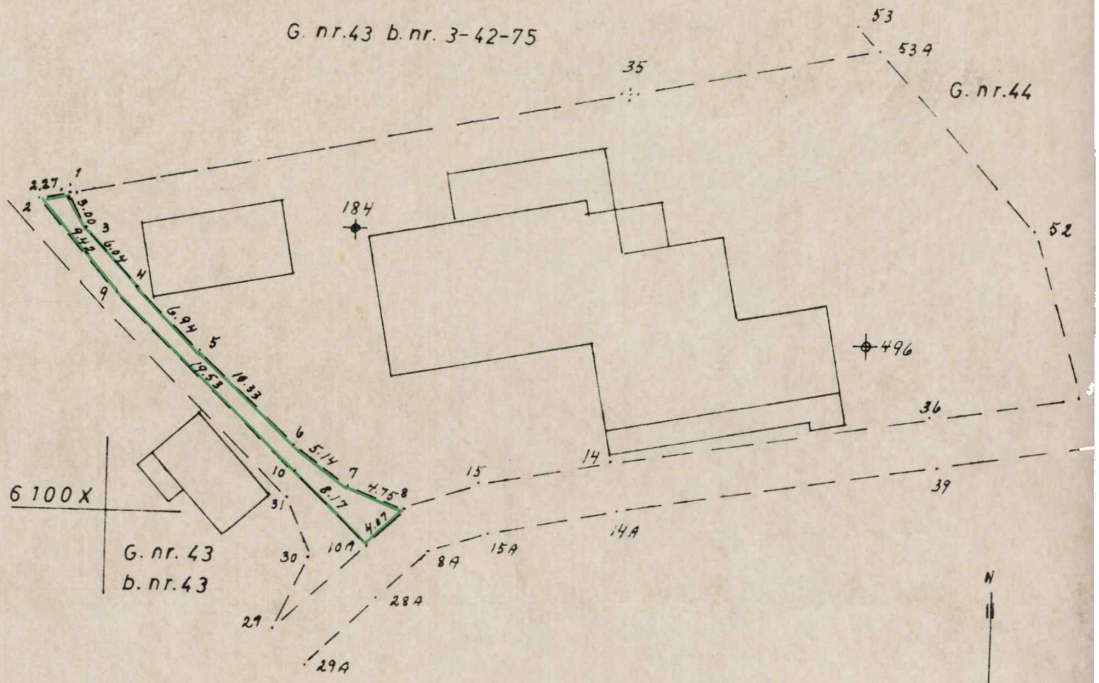
over parsell nr. Brustad II av gr.nr. 43 br.nr. 11

Bruteigen i Kvam

namnet på eigedomen







KOORDINATAR:

Pkt.	Y	X
1	696.55	124.48
3	697.95	121.83
4	702.02	117.37
5	706.99	112.52
6	714.54	105.47
7	718.71	102.46
8	723.26	100.74
10a	720.44	97.81
10	714.52	103.44
9	700.37	116.90
2	694.32	124.05

Areal: 63.0 m^2.

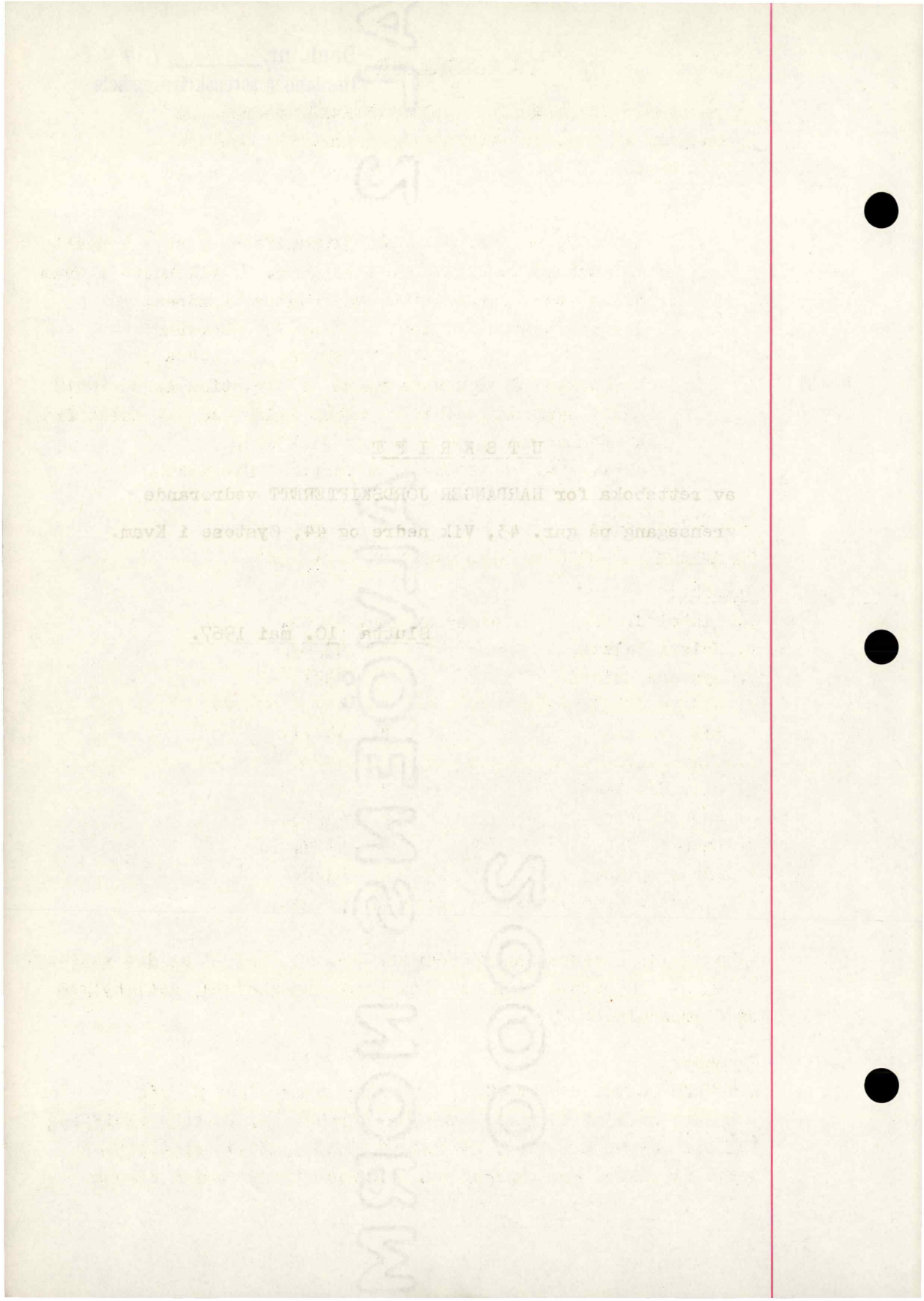
Mål: 1-500.

Dagb. nr. 1012 / 1967
Hardanger sorenskrivarembete

U T S K R I F T

av rettsboka for HARDANGER JORDSKIFTERETT vedrørande grensegang på gnr. 43, Vik nedre og 44, Øystese i Kvam.

Slutta 10. mai 1967.



U T S K R I F T

av rettsboka for HARDANGER JORDSKIFTERETT vedrörande grensegang på gnr. 43, Vik nedre og gnr. 44, Öystese i Kvam herad.

År 1967, den 10. mai, ble jordskifterett sett i huset til Samson S. Vik på gnr. 43, bnr. 5, Vik nedre i Kvam.
Rettstyrar: Jordskiftedommar Magnus Standnes.
Jordskiftemenn: 1. Knut L. Aksnes, Nh.sund.
2. Nils V. Skeie, --"-- .
Den siste möter som varamann, då Kristian Aarhus har meldt sjukdomsforfall og Håkon Kaldestad har meldt frå at han er ugild på grunn av slektskap.
Skrivar av rettsboka: J.sk.ass. E. Dyngeseth.

Sak nr. 5/1966.

Saksökjar: Samson S. Vik, eigar av gnr. 43/5.

Saksökt:

1. Mikkel S. Vik, eigar av gnr. 43/66.
2. Kristi Telstö, " " " 43/43.
3. Öystese Meieri, " " " 43/11
4. Kleppe Möbelfabrikk A/S " " 43/3, 42, 75.
5. Alf Öystese, " " " 44/11.
6. Olav T. Vik, " " " 44/5.
7. Olav Heggland, " " " 44/193.
8. Hans Haugen, " " " 44/254.
9. Lars J. Vik, " " " 43/7.
10. Arne Spildo, " " " 43/9.
11. Nils T. Öystese dödsbu v/Tor H. Öystese.

Saka gjeld: Grensegang vedrörande gnr. 43, bnr. 5 og dei rettar nemnde bruk har i området Storeholmen, Vetleholmen og Stampeholmen.

Frammött:
Saksökjaren möter personleg, dessutan möter Jakob H. Vik.
Saksökt: Fritjof Lofthus möter for saksökt nr. 1 etter skriftleg fullmakt av 9. mai 1967. For saksökt nr. 3 möter meieristyrar Helge Alvsåker. For saksökt nr. 4 möter eigaren Jakob Kleppe.

Saksøkt nr. 9 og 10 møter personleg. For saksøkt nr 11 møter Tor H. Øystese. Saksøkt nr. 2,5,6,7 og 8 møter ikkje, men hadde fått lovleg varsel.

Rettstyraren las opp domstollova sine føresegner om ugildskap i paragraffane 106 - 108. Korkje jordskiftemenn eller partar kjende til slike tilhøve.
Båe jordskiftemenn har tidlegare gjeve pålagd lovnad.
På spurnad hadde ingen merknad til retten si samansetting.

Rettstyraren la fram:

1. Krav om grensegang dagsett den 5. sept. 1966.
2. Innkalling til rettens møte i dag, dagsett 13. april 1967, vedheft postverket si kvittering for innleverte rek. brev.

Dessutan hadde retten med utsnitt av reguleringskart over det område saka gjeld.
Dei framlagde dokument vart gjennomgått i den mon retten fann turvande.

Ordet ble så gjeve til Jakob H. Vik som på vegne av saksøkjaren framstilte saka.
Saka var aktuell i samband med overdraging av gnr. 43/5 sin attverande eigedom rundt "Storeholmen".
Han la fram utskrift av utskiftningsforretningen, slutta 17/9 1875.
Han krov saka dett i verk.
På vegne av saksøkt nr. 1 la Fritjof Lofthus fram skyldskifte av 15. okt. 1940 over gnr. 43/66. Han meinte at bruket gjekk etter midten av "Vetleelven".
Han la vidare fram utskiftningen over Vik nedre, slutta 1875.
Fleire av dei andre saksøkte hadde ordet, millom andre rne Spildo som påpekte at han m.a. hadde vegrett over saksøkt nr. 4 sin eigedom.
Vidare yngste Lars J. Vik og Samson S. Vik grensa gått opp og skreven mot saksøkt nr. 1 frå Vetleelva til eigedomen til gnr. 43/124.
Saman med partane tok retten synfaring i marka.

Saka gjeld å finne grensa for gnr. 43/5 sin eigedom som

i utskiftningen er skreve såleis:
"Sjur Trondsen eier hele "Vetleelven" fra de øverste smaae "Holmer i samme, lidt nedenfor gamle "Stampebroen" indtil ""Vetlevadet" og siden halve "Vetleelven" indtil den falder "~~kk~~ i "Storeelven", derfra halve "Storeelven" indtil øverste "spidsen paa "Vetleholmen" og også Halvdelen af en bielv paa "nordre side af "Storeholmen" indtil en liten Bæk ogsaa hele "Bielven indtil den udmunner i "Storelven".

Etter noko drøfting godtok dei frammøtte partar som saka i realiteten vedrører ei utjamna linje som avgrensing av gnr. 43/5 sin ovanskrevne eigedom mot sørvest og sør. Vidare grensa mot Storelva i nordaust og nord.
Då ikkje alle saka vedrører er tilstades, vert grensa å skrive som orskurd.
Det gjeld m.a. eigaren av gnr. 43/43. Og vidare eigarane av gnr. 44/5, 44/11 og 44/254.
Etter drøftingar avsa jordskifteretten slik

Orskurd:-

Ein viser til det som er skreve ovanfor om saksframstilling og resultat av drøftingar i marka.
Grensa ble avmerkt i samsvar med dette og blir fastlagd slik:
Grense nr. 1 med gnr. 43/5 på nordaust og nordsida og sameigeteig mellom gnr. 43/5 og 7 på motsette side tek til i kross i skråberg i sørvestre kant av Vetleelva og går i 134^{g} 14,2 m til tvergrensa mellom ovannemnde sameigeteig på nordvestsida og gnr. 43/66 på andre sida - skreve nedanfor som grense nr.2.
Grense nr. 1 går vidare i same retning (134^{g}), nå med gnr. 43/66 på sørvestsida 6,6 m til kross i sørvestre ende av stor, flat stein i elva. Og vidare i same retning (134^{g}) 29,0 m til tvergrense med gnr. 43/66 på nordvestsida og gnr. 43/43 på motsette side. Frå grense nr. 1 til gamal merkestein i tverrgrensa er det 12,5 m i grenseretningen.
Grense nr. 1 går vidare i same retning (134^{g}) - nå med gnr. 43/43 på sørvest og sørsida - 26,6 m til kross i nordvestre kant av stein i elvekanten.
Herfrå går grensa i 88^{g} 24,2 m til kross i støypen på aust-sida av brua over "Vetlevadet". Herfrå i same retning (88^{g}) - nå med gnr. 43/11 på sørsida 44,5 m til kross på flatt skarv omlag midt i Vetleelva og same retning til djupålen av Storelva.

- 4 -

Gnr. 43/5 er vidare i nordaust, nord og nordaust avgrensa av djupålen av Storelva oppover i høgd med første merke i grense nr. 1 - mot gnr. 44/5 og 44/254. Dessutan mogeleg ein mindre del av gnr. 44/11.

Retten har vurdert uttrykket "halve Storelven" og finn at dette svarer til djupålen som vanligvis blir nytta til grense der to eigedomar støyter saman til elv.

Det er ingen ting i utskiftningen og bruksutøvelsen som taler mot slik tolkning.

Grense nr. 2 - med gnr. 43/5 og 7 på nordvestsida og gnr. 43/66 på motsette side - tek til i grense nr. 1 (14,2 m ned for første merke) - og går i 274^g 9,4 m til kross i nordvestsida av skråliggande jordfast stein, same retning 15,9 m til kross i stor jordfast stein like nedfor vegkant - og same retning til gnr. 43/124 sin eigedom.

Retningane er i samsvar med sant nord og 400^g inndeling av kompasen. Alle avstander er målt horisontalt.

Slutning.

Framanfor skrevne grenser er samrøystes fastlagde av jordskifteretten.
Dei tek til å gjelde frå og med 10. juli 1967 - då saka er bindande for alle partar den vedrører.

Saka er hermed avslutta.
Den vedrører: Gnr. 43/5, 7, 11, 43, 66.
" 44/5, 11 og 254.
Saksøkt nr. 4, 7, 10 og 11 er ikkje berørt av saka.

Kostnaden:

.....

Sum Kr. 361,80

Summen ble etter retten sitt skjøn delt såleis:

Gnr. 43/5	betalar	kr.	121,80
" 43/7	"	"	50,-
" 43/11	"	"	40,-
" 43/43	"	"	40,-

- 5 -

Gnr. 43/66	betalar	kr. 50,-	
" 44/5	"	" 20,-	
" 44/11	"	" 20,-	
" 44/254	"	" 20,-	Kr. 361,80

Summen ble betalt av saksøkjaren.
Dei andre pliktar å betale attende til han sin del innan 14 dagar rekna frå den dag dei har fått tilsendt utskrift av kostnadsfordelinga.

Saka ble kungjordt avslutta med opplesing av rettsboka for: Samson S. Vik, Jakob H. Vik og Fridtjof Lofthus.

Samtlege partar vil få utskrift av saka tilsendt i posten.

Den tinglyste utskrift av saka blir å sende eigaren av gnr. 43, bnr. 3 til sams bruk for alle partar.

Dei utlånte dokument ble levert attende.
Rettstyraren gjorde greie for anketid og ankemåte.

På spurnad kom det ingen merknad til saksleiing eller føring av rettsbok.

Retten heva.
Vik nedre, den 10. mai 1967.

Magnus Standnes (s)

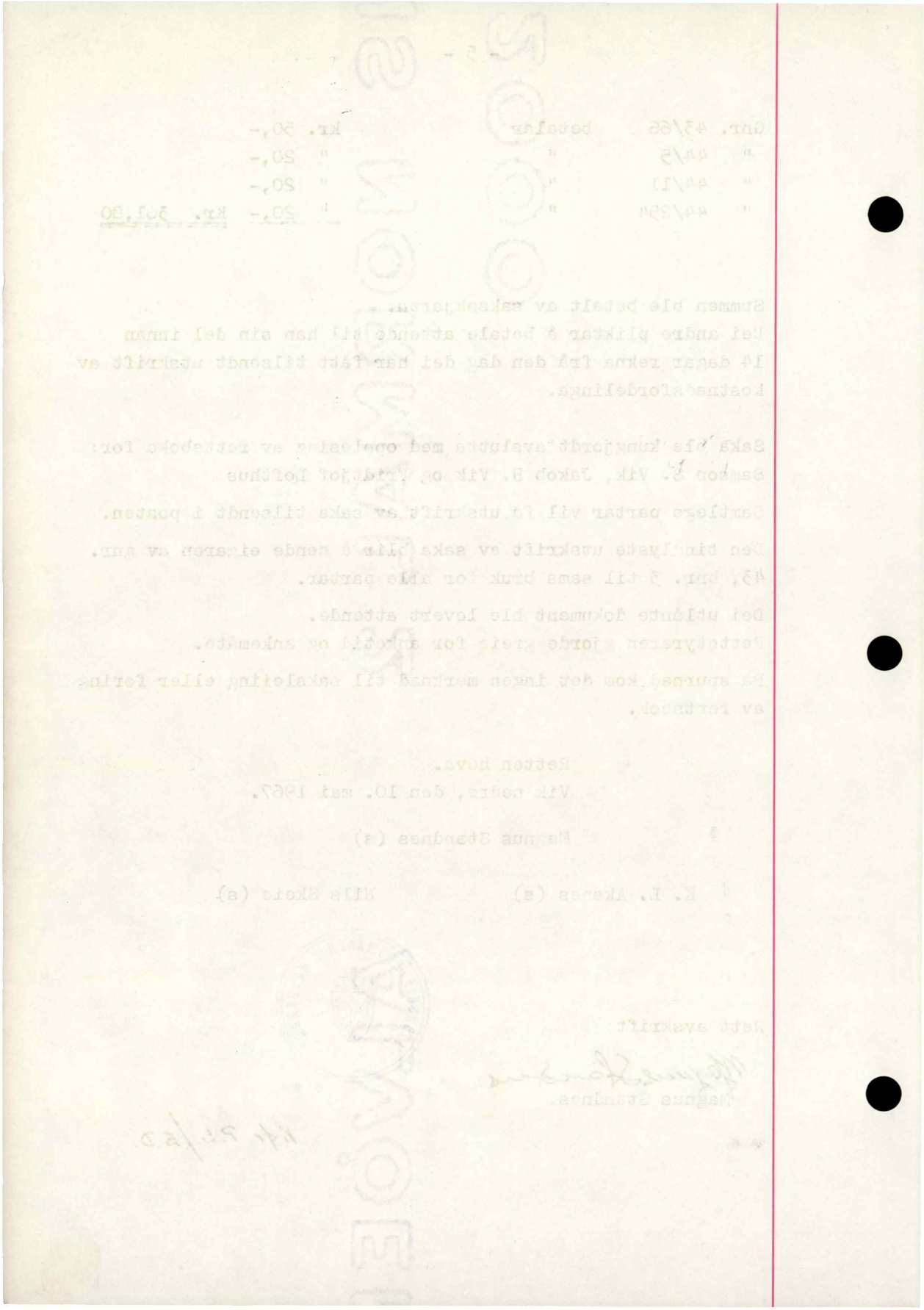
K. L. Aksnes (s) Nils Skeie (s)

JORDSKIFTEDOMAREN I HARDANGER

Rett avskrift:
Magnus Standnes
Magnus Standnes.

Kfr. P.L./E.D.

Kfr. T.f.



Utarbeidt av
Finansdepartementet.

Dagb. nr. 9 / 1968
Hardanger sorenskrivarembete
Tilvisingar:

J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmælings- og skyldskifteforretning.[1])

Den 2o. okt. 1967 er i samsvar med § 11 i skyldskiftelova halde kombinert kart- og oppmælingsforretning og skyldskifteforretning over ein parsell av garden Bruteigen gr.nr. 43 br.nr. 11 med skyld mark c.16 i Kvam herad

Forretninga er kravd av Hardanger Meieri v/advokat Björn Skår.

som har grunnboksheimel til den eigedomen som er kravd delt.[2]) .....

Forretninga vart styrd av oppmælingssjefen med gardbruker Hans G. Torpe og gardbruker Alv Öystese til vitne.

Begge vitna er oppførde i utvalet for skjønsmenn, og .....

båe har gjeve lovnad som skjønsmenn[3])

Desse møtte: [4]) .....

Av partane: Seljaren Hardanger Meieri v/meieristyrar Helge Alvsåker og kjöparen Josef Gule.

Av grannane: Ingen, i det ein viser til kart- og oppmålingsforretning over g.nr. 43, b.nr. 11, (inkl. 41 og 57) av 24. august 1967.

Om den/dei fråskilde luten/lutene kan det gjevast desse opplysningane:

---

1) Dette skjemaet skal nyttast berre i dei høve oppmælingsforretninga er obligatorisk, ikkje når forretninga er ei friviljug sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, p. 7.
2) Utan at den som har kravt skyldskifte har grunnboksheimel, eller det er sagt dom for at han eig den utskilde eigedomen, kan ikkje skyldskiftet godtakast til tinglysing. (§ 1 i lov om skyldskiftet.)
3) I fall nokon av skyldskiftemennene ikkje har gjeve slik lovnad som er nemnt i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han før tenesta tek til, skriva under ei fråsegn med denne ordlyden: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding ..... den ..... 19..... (underskrift.
Denne fråsegna skal sendast til sorenskrivaren saman med skyldskiftedokumenta.
4) Er det nokon av grannane, eller partane i skyldskiftet som *ikkje* møter, må ein her skriva om det er prova at dei er varsla.

Nr. U. 1018. Norsk Skjemaforlag, Bergen

1.[1]) Areal: Dyrka jord 0 dekar, naturleg eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, anna areal 1.748.8 dekar. I alt ..... dekar.

2. Grenser: [2]) Sjå kartet:

Mot nord - nordvest: 44.18 m + 19.35 m til g.nr. 43, b.nr. 3, 42 og 75, etter Vetl-elva.

Mot nord - aust: 18.41 m til g.nr. 44, Djupålen i Øysteseelva.

Mot aust - nordaust: 13.31 m til g.nr. 44, Djupålen i Øysteseelva.

Mot syd - sydaust: 11.53 m + 24.75 m + 10.25 m + 6.04 m til fylkesveg R-130.

Mot sydvest: 4.75 m + 5.14 m + 10.33 m + 6.94 m + 6.04 m + 3.00 m til g.nr. 43, b.nr. 11.

Gjerdehaldet kviler på parsellen.

Areal: 1.748.8 m^2.

Skyldskiftet vedteke.

Den utskilde luten skal nyttast til[3]) Industriverksemd i påståande bygningar.

Skylda på de n fråskilde lut en vart sett til 12 öre

Skylda til hovudbruket vert då 0.04 M Det arealet som er att av hovudbølet, utgjer:

Dyrka jord ..... dekar, naturleg eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, anna areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den/dei fråskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet[4]). Brustad

Partane vart gjort kjende med at dei kan anka avgjera om storleiken på skylda til overskjøn, og at krav om overskjøn må vera kome til sorenskrivaren (heradsskrivaren) innan 3 mdr. frå denne forretninga er tinglyst.

Me sannar at me har gjort forretninga etter beste skjøn og overtyding. Og når det gjeld kartvitna, er forretninga i samsvar med gjeven lovnad.

Me har gjort vedtak om at oppmålingssjefen skal senda dokumenta som gjeld denne forretninga til sorenskrivaren (heradsskrivaren) til tinglysing.

Forretninga er slutt. Öystese, den 20. oktober 1967.

Per Brunborg

Hans G. Torpe

Alv Öystese

Eg sannar at ovannemnde er i samsvar med oppmælingsprotokollen.

---

1) Oppgåve over arealer m.m. til den fråskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skylddelingslova § 9).
2) Sjå skyldskiftelova § 3. Dersom det er tvist om lægje til nokor grenseline, har partane rett til å få påstandene sine med i utgreiingane og til å få dei avmerkte på kartet. Dersom partane er samde om det, kan han som styrer forretninga, seia ordskurd om kvar grensa skal gå.
3) Nemning: byggetomt, veg, industritiltak, dyrking eller anna som høver.
4) Til bruksnamn må ikkje i noko høve takast eit namn som alt er i bruk som slektsnamn, utan at det er ålment nytta (jfr. lov frå 9/2 1923, nr. 2 § 21).

Kart

over parsell nr. ..... av gr.nr. ..... br.nr. .....

..... i .....

namnet på eigedomen

Er delinga godkjend av bygningsrådet? Ja.

Parsellen ligg innan område med stadfest reguleringsplan.

Går til ..... *jordstyret*

Fråsegn frå jordstyret:

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann

.....
sekretær

Går til..... *landbruksselskap*

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....

.....

.....

.....

.....

.....den.....19.....

.....
formann

.....
fylkeslandbrukssjef

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått gr.nr.....br.nr.....

---

1) Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

Kart

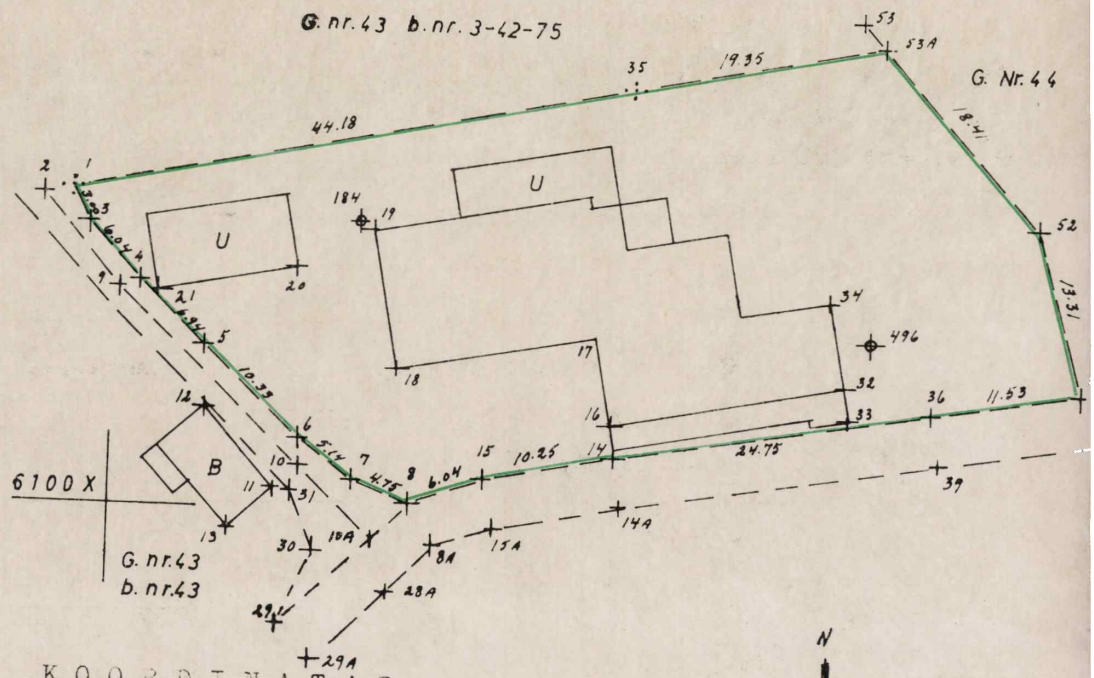
over parsell nr. Brustad av gr.nr. 43 br.nr. 11

Bruteigen i Kvam

namnet på eigedomen

7700 Y
6150 X

7750 Y
6150 X



KOORDINATAR:

Pkt.	Y	X
53 a	75884	136,95
52	77120	123,30
51	774,82	110,49
36	763,43	108,73
14	739,02	104,62
15	728,94	102,78
8	723,26	100,74
7	718,71	102,46
6	714,54	105,47
5	706,99	112,52
4	702,02	117,37
3	697,95	121,83
1	696,55	124,48
35	739,87	133,15

N

Areal: 1748,8 m^2.

Mål: 1:500.

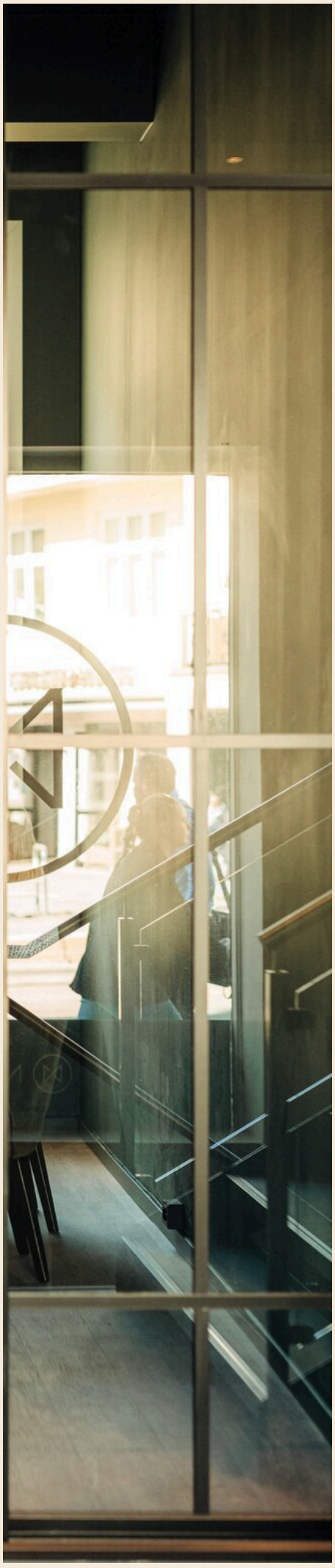
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

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

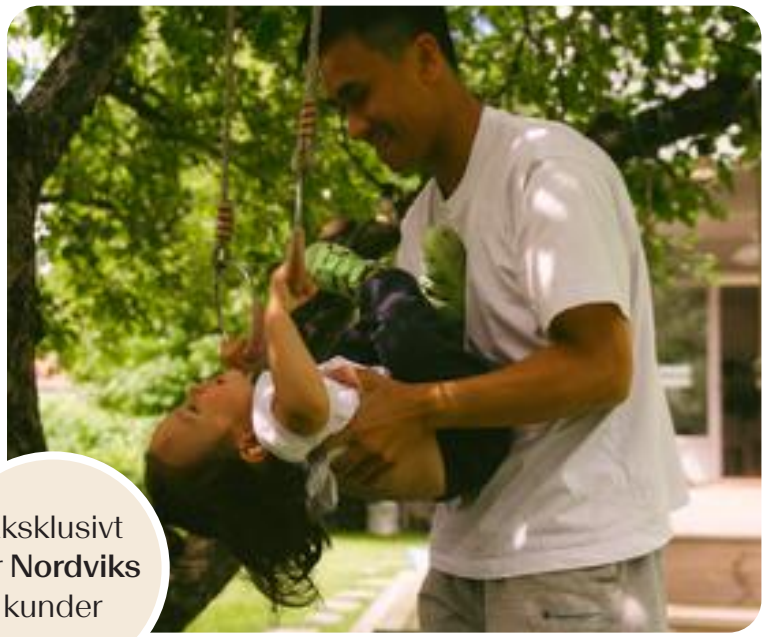


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sjusetevegen 62 5610 ØYSTESE
Matrikkel: Gnr 43, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kjetil Solheim Aarsand

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



Tarjei Bjørgum

Medhjelper
Hardanger Eigedomsmekling AS
t.bjorgum@nordvikbolig.no
977 54 059

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