

Vikøyvegen 335



Velkommen til

Vikøyvegen 335



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

Kvam

VIKØY | Romslig enebolig med stor garasje og verksted, hage og innholdsrik tomt samt fredelig beliggenhet!

Prisantydning	3 200 000,-
Omkostninger	81 350,-
Totalpris	3 281 350,-
BRA-i	179 kvm
Totalt BRA	339 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1975

Megler	Kjetil Solheim Aarsand
Telefon	988 20 428
E-post	k.aarsand@nordvikbolig.no



Arealer og innhold

BRA-i:	179 kvm
BRA-e:	160 kvm
Totalt BRA:	339 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Vindfang, to boder, vaskekjeller, kjellerstue, kjøkken (nå brukt som kontor), baderom, hall med trapp, vindfang, to soverom og gang.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Hall med trapp, stue, kjøkken, tre soverom, baderom og toalettrom.
BRA-e: 15 kvm. Hagestue.
Total BRA: 111 kvm.

Dobbel garasje
Underetasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje og verksted.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 58 kvm. Entre, baderom og to rom.
Total BRA: 58 kvm.



BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



BOLIGFOTO

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Hovedetasje

Informasjon

Vikøyvegen 335

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0030/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7, bnr 126 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Øystein Ådland
Hans Magne Ådland

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
80 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 281 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 300 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 160 kvm
Totalt BRA: 339 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 83 kvm. Vindfang, to boder, vaskekjeller, kjellerstue, kjøkken (nå brukt som kontor), baderom, hall med trapp, vindfang, to soverom og gang.
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Hall med trapp, stue, kjøkken, tre soverom, baderom og toalettrom.
BRA-e: 15 kvm. Hagestue.
Total BRA: 111 kvm.

Dobbel garasje
Underetasje:
BRA-e: 62 kvm. Garasje og verksted.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 58 kvm. Entre, baderom og to rom.
Total BRA: 58 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Utebod.
BRA-e: 10 kvm. Utebod.
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

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 2,38 meter.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,44 meter.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Car-port har ikke omsluttende yttervegger på alle sider, og er derfor ikke med som måleverdig areal, men oppmålt til 31 m^2.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rom med vaskemaskin som "vaskekjeller", siden rommet er en bod/kjellerrom og ikke et fullverdig innredet våtrom.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Innhold

Romslig enebolig med hagestue, dobbel garasje og gode oppbevaringsmuligheter

Velkommen til en innholdsrik enebolig med stor tomt, romslige utearealer og mange muligheter. Her får du en godt utnyttet bolig med god plass til både familie og gjester, kombinert med praktiske uteboder og en stor dobbelgarasje med ekstra rom på loft.

Boligen er fordelt over to etasjer med et samlet bruksareal på 201 m^2. I underetasjen finner du blant annet kjellerstue, kjøkken (nå brukt som kontor), bad, vaskerom og to soverom, i tillegg til flere boder og to innganger - perfekt for deg som trenger ekstra plass til lagring eller hobby. Underetasjen var opprinnelig innredet med adskilt sokkelleilighet. Dette kan trolig enkelt tilbakeføres om ønskelig.

I hovedetasjen er det en stor og lys stue med utgang til terrasse og hagestue, kjøkken, tre soverom, bad og eget toalettrom. Hagestuen forlenger utesesongen og gir et lunt oppholdsrom hele året.

På eiendommen er det også en dobbelgarasje på 120 m^2 med verksted i underetasjen og innredet loft med entré, hobbyrom og bad. Det gjøres oppmerksom på at baderommet er innredet uten godkjenning og må anses som en ulovlighet.

I tillegg finnes det to uteboder, perfekt for oppbevaring av hageutstyr, sykler og annet utstyr. Det er også montert to elbilladere, en i hver av garasjene.

Dette er eiendommen for deg som ønsker mye plass, fleksible løsninger og gode fasiliteter - enten det er til hverdagsliv, hobby eller sosiale anledninger.

Parkering

Parkering i garasje samt på tomten.

Modernisering og påkostninger

- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
- Skiftet gulv på bad og vaskekjeller etter byggeår, ukjent årstall.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2014.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2021.

Bygningssakkyndig

Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte

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

Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av yttertak tekket med takshingel. Vinduer med både isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG3

Yttertak er tekket med takshingel. Levetid: Normal levetid for takshingel er 20 til 30 år. Krever jevnlig vedlikehold for å fjerne evt. mose/groe.

Vurdering av avvik:
- TG3: Taktekkingen har stor slitasje og passert normal forventet brukstid. På bakgrunn av dette må utskifting påregnes.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag,TG2
Det er takrenne og nedløp av plast. 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:
- 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.

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

Veggkonstruksjon,TG2
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning. Kommentar: Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Vurdering av avvik:
- Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større. mellom kledningen og ytterveggen. Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, 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 Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

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

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft. Kommentar: Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.

Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking.

Vurdering av avvik:
- 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.

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

Vinduer og ytterdører,TG2
Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Det er satt inn nye vindu i i 1.etasje mot nord og ny ytterdør i inngangsparti. 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 bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører. Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal. Kommentar: - Se "areal" for opplysninger om størrelse. - Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket vurderes som løst og innfestningen bør utbedres. Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt på terrassen er passert, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

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

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendige overflater har en 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:
- Overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Rom Under Terreng,TG3
Rom mot terreng er innredet med påforet vegger. Merk: Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader. Hulltaking:

Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i bod mot nord-øst. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull for å undersøke etter fukt/skader. Følgende resultater ble registrert: Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen. • Målingen viste 85,3% ved 16,2 grader celsius. - Under 75 % anses å være tørt. - Over 75 % anses å være fuktig. Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull. • Målingen viste vektprosent på 21,2 %. - Under 16 % anses å være normalt/tørt. - Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader. - Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader. Kommentar: Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Påforede kjellervegger har høy skadefrekvens, og blir betraktet som en særlig fuktutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
- TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påfòret gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), må den nye eieren forvente å måtte gjøre tiltak og utskiftninger dersom man ønsker å benytte etasjen til varig opphold. Kostnadsestimat gjelder riving og gjennoppbygging etter at tiltak på drenering, fuktsikring og isolering er utført.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2
Boligen har innvendig trapp. Kommentar: Normal slitasje som f.eks bruksmerker vurderes ikke som et avvik.

Vurdering av avvik:
- Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer. Det er for stor åpning i rekkverk (over 10 cm), som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefales det derfor å redusere avstand mellom spiler i rekkverket. Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene.

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

Våtrom
Underetasje > Bad
Generell,TG3
Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på 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.

- Tiltak:
- 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 : 100 000 - 300 000

1. Etasje > Bad
Generell,TG3
Bad med belegg på gulv, tapetserte vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, badekar, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på 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.

- Tiltak:
- 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 : 100 000 - 300 000

Kjøkken
1. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG3
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kombiskap (kjøl/frys), og komfyr.

Vurdering av 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.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kommentar: Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

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

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

Spesialrom
1. Etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med overflater av belegg på gulv, malte veggplater og takess i himling. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Sanitærutstyr har en normal brukstid på mellom 10 og 50 år. Alder tilsier at det bør påregnes utskiftinger etter hvert. Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

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

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

Vurdering av avvik:
- Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre vann- og avløpsrør, som øker risikoen for lekkasje. Utskifting bør påregnes.

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

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskekjeller. Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2004. Viktig:

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

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

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

Elektrisk anlegg,TG2
Beskrivelse: Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer. Varmekabler: I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på baderommene og i alle gulv i oppholdsrom underetasje.. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler. Samsvarserklæring: En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke. El-kontroll: Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

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

Ja

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

Tomteforhold
Drenering,TG3
Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder. Kommentar: Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.) Levetid: Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

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

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påforet gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør det påregnes å gjøre tiltak på drenering/fuktsikring og etterisolere konstruksjoner mot terreng. Det er en uavklart situasjon og kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser.

- Tiltak:
- Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Forstøtningsmurer,TG3
Det er oppført forstøtningsmur(er) på eiendommen. Krav til rekkverk/sikring: Det er krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er o`g krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell. Kommentar: Grunnforhold og fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
- TG3: Det mangler rekkverk/sikring av nivåforskjellene/forstøtningsmurer etter dagens krav, som bør utbedres med hensyn til risikoen for skader.

- Tiltak:
- Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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
Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - gul

Oppvarming
- Gulvvarme med varmekabler
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Pipe med ildsted i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 5 168,-pr. 2025

Kommunale avgifter dekker branntilsyn, feiing, slamtømming og eiendomsskatt. Kostnad for vann er pr. dags dato ikke etablert da Vikøy Vasslag, hvor vannet kommer fra i dag, skal kobles over til offentlig vannett i løpet av 2025. Kostnader ved forbruk, etter påkobling til kommunalt nett, vil være i tråd med kommunale satser. Det vil i denne sammenheng tilkomme en kommunal tilkoblingsavgift på ca kr. 15 000,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 629 907,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 519 626,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 079 kvm (Eiertomt)
Tomten har et variert terreng som kombinerer både flate og skrånende partier. Tunet er pent opparbeidet med asfalt og gir god plass til parkering, både i garasjen og på egen tomt. Uteområdet byr på hyggelige soner med forstøtningsmurer, terrasse og beplantning. Her finner du også frukttrær og en grønn hage med plen - et innbydende uteområde som kan nytes gjennom store deler av året.

Adkomst

Enkel adkomst via privat vei frem til eiendommen. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en fin plassering i landlige og rolige omgivelser i Vikøy, med kort vei til Norheimsund sentrum. Her bor du med utsikt over nærområdet, i et barnevennlig boligområde med lite trafikk og lekeplass ikke langt unna. Dagligvarebutikk, treningssenter og andre servicetilbud finner du kun 5-6 minutter unna i Norheimsund. Det er også gangavstand til både småbåthavn og badeplass, Norheimsund friskule og Framnes kristne vidaregåande skule, samt gode kollektivtilbud med bussforbindelser fra Vikøy. Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, både i skog og langs fjorden. Det er kort vei til Sjusete med preparerte langrennsløyper og turterreng, mens Kvamskogen, med alpinanlegg og helårsløyper, ligger ca. 20 minutter unna. Bergen sentrum nås med bil på rundt 1 time og 15 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.08.1975. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Utvendig beising
- Nedføring av takvatn til dreneringssytem i grunnen, og inntillfyll rundt huset.

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

- Det foreligger godkjent tegning og vedtak vedrørende oppføring av uthus datert 10.04.1990
- Det foreligger godkjent søknad om fasadeendring/utskiftning av vinduer på boligen datert 04.07.1997.

- Det foreligger godkjente tegninger og søknad vedrørende oppføring av garasje datert 28.04.2010. Det er avvik i faktisk innredning av garasje og godkjent søknad. I andre etasje er det i henhold til søknad søkt om hobbyrom i sin helhet. Det er pr. dags dato også innredet med baderom som er koblet til offentlig avløp. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasje. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på garasjen lovlig kan tas i bruk.

Kvam kommune opplyser at så lenge baderom og avløp er slik det er i dag vil ikke ferdigattest bli gitt. Samtidig opplyser de at om man kobler avløpet til eksisterende avløp, via pumpe opp i septiktanken fra boligen, kan dette trolig godkjennes og ferdigattest deretter gis. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ikke tegninger, søknader eller godkjente søknader vedrørende oppføring av uthus nr. 2 i hagen samt garasje som henger sammen med huset. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige vedrørende nevnte ulovligheter/avvik.

Vei, vann og avløp

Vei: privat vei frem til eiendommen. Pliktig deltagelse i nødvendig drift og vedlikehold av vei.
Vann: Vann pr. dags dato via Vikøy Vasslag. Private stikkledninger.
Vikøy Vasslag skal kobles over til offentlig vannett i løpet av 2025. Kostnader ved forbruk, etter påkobling til kommunalt nett, vil være i tråd med kommunale satser. Det vil i denne sammenheng tilkomme en kommunal tilkoblingsavgift på ca kr. 15 000,-.
Avløp: septiktank, offentlig tømming. Private stikkledninger. Det foreligger ikke godkjent utslippsløyve fra garasjen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område. I henhold til reguleringsplan "Hegrehaugen gnr. 7 bnr. 207 m.fl, Kvam Herad" er eiendommen regulert til bolig.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4622/7/126:
03.10.1970 - Dokumentnr: 2017 - Registrering av grunn. Bestemmelse om veg
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:7 Bnr:21

Dokumentet er målebrev fra da eiendommen ble fradelt og etablert. Dokumentet viser til gjerdeplikt og tomtegrenser samt areal.

10.12.1973 - Dokumentnr: 3124 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4622 Gnr:7 Bnr:34
Dokumentet er at gnr. 7 bnr. 126 får bruksrett til vei over gnr. 7 bnr. 34.

10.12.1973 - Dokumentnr: 3125 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4622 Gnr:7 Bnr:93
Med flere bestemmelser
Dokumentet gir gnr. 7 bnr. 126 rett til tilkobling og bruk av kloakkledning over gnr. 7 bnr. 93. Pliktig deltagelse i vedlikehold og kostnader.

13.12.1996 - Dokumentnr: 4644 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1238 Gnr:7 Bnr:175
Dokumentet er skjøte som viser at gnr. 7 bnr. 175 har gjerdeplikt.

20.01.2010 - Dokumentnr: 44695 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1238 Gnr:7 Bnr:175
Dokumentet er sammenslåing av gnr. 7 bnr. 126 og 175 til en eiendom med bnr. 126 og at samlet areal utgjør 2079m2.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum – estimert til kr. 51 200,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 890,- 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 20. mai 2025

Ansvarlig megler

Kjetil Solheim Aarsand, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Meglerforetaket

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

Området

Vikøyvegen 335

Skoler

Norheimsund friskule (1-10 kl....	**8 min**
42 elever, 4 klasser	0.5 km
Framnes kristne vgs.	**10 min**
260 elever, 9 klasser	0.7 km
Kvam vgs. avd Norheimsund	**9 min**
200 elever, 16 klasser	6.8 km

Sport

Vikøy/aksnes skule, ballplass	**8 min**
Framnes folkehøgskule, gymsal	**9 min**
Hardanger Treningssenter	**6 min**
Hardangerbadet	**13 min**

Offentlig transport

Vikøy	**6 min**
Linje 749, 930	0.3 km
Bergen Flesland	**1 t 28 min**

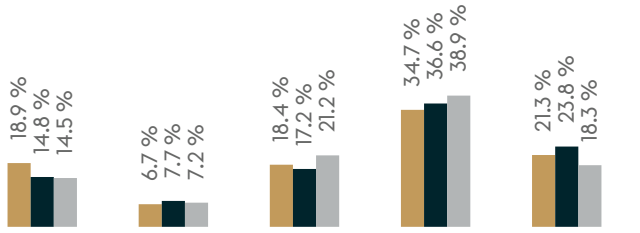
Barnehager

Norheimsund barnehage (1-5 år)	**6 min**
94 barn	3.8 km
Sandven Fus barnehage (1-5 år)	**7 min**
83 barn	4.2 km
Tørvikbygd barnehage (1-5 år)	**10 min**
17 barn	9 km

Dagligvare

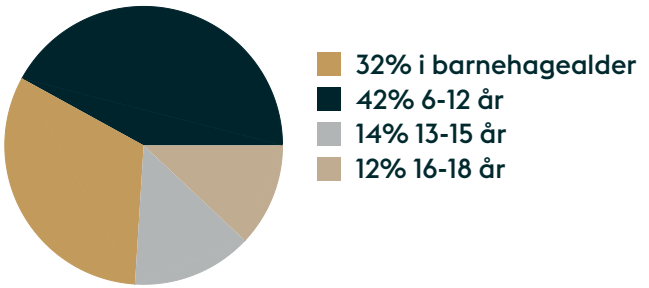
Coop Prix Norheimsund	**5 min**
Spar Norheimsund	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vikøøy	417	174
Kommune: Kvam	8 497	4 271
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



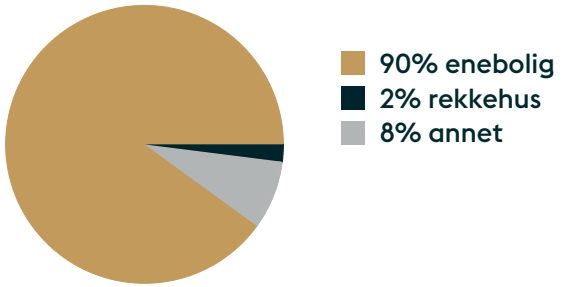
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Norheimsund	5 min
Spar Norheimsund	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Vikøyvegen 335

Tilstandsrapport

Enebolig
Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
KVAM kommune
gnr. 7, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 339 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 09.08.2024 **Rapportdato:** 14.08.2024 **Oppdragsnr.:** 22210-1098 **Referansenummer:** PA7943

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

HARDINGTAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. 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 leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no

Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i Vikøy, vendt mot nord-øst med utsikt over nærområde. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er ca 5 minutt å kjøre til sentrum i Norheimsund. Nærområde vurderes som barnevennlig med lite trafikk og lekeplass i område. Det er gode turmuligheter i nærområde.

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

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig, innredet over to plan. I tillegg er det oppført en frittstående garasje og flere tilleggsbygninger.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE:
Boligen er oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med takshingel. Vinduer med både isolerglass og ytterdører i trevirke. Ellers er det terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

STANDARD:
Boligen har en lav standard i forhold til alder/tidspunkt for modernisering.

OPPVARMING:
- Gulvvarme med varmekabler (se romnavn under elektrisk).
- Luft-til-luft varmepumpe i stue.
- Pipe med ildsted i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming etter behov.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med skru- og automatsikring.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Stedvis og periodevis utskifting av vinduer og ytterdører.
- Skiftet gulv på bad og vaskekjeller etter byggeår, ukjent årstall.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2014.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2021.

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

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

EGENSKAPER:
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.

LEVETID:
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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringsdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

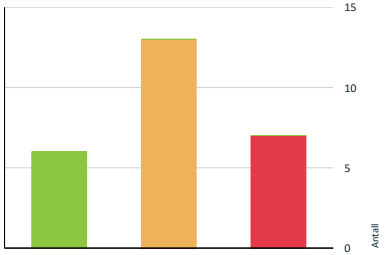
Rommene er definert etter den faktiske bruken på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse av kommunen for den aktuelle bruken. Dette har jeg ikke undersøkt og videre undersøkelser anbefales.

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

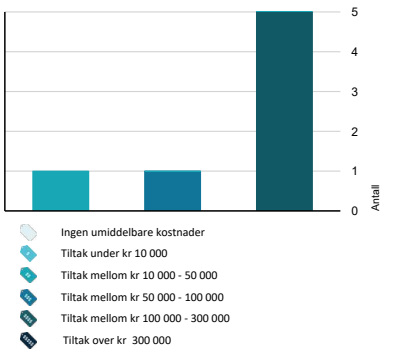
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

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.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen. Dette gjelder spesielt i boder og rom som ble benyttet til lagring. 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.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. 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. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

BEGRENSET TILKOMST:
På befaringsdagen var deler av boligen overfylt av innbo, som gav begrenset tilkomst for undersøkelser.

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
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med takshingel.

Levetid:
Normal levetid for takshingel er 20 til 30 år.
Krever jevnlig vedlikehold for å fjerne evt. mose/groe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Taktekkingen har stor slitasje og passert normal forventet brukstid.
På bakgrunn av dette må utskifting påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser deler av taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

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:

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 1 Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket, men det er heller ikke behov for det, basert på takkonstruksjon, takvinkel og materiale i taktekkingen.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større. mellom kledningen og ytterveggen.

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, 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

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser undertak med tegn til soppsporer.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Det er satt inn nye vindu i i 1.etasje mot nord og ny ytterdør i inngangsparti.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører.

Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser et eldre vindu i boligen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket vurderes som løst og innfestningen bør utbedres.

Over halvparten av den forventede levetiden for membran/tettesjikt på terrassen er passert, som medfører en høyere risiko for lekkasje og skader. Utskifting bør planlegges etter hvert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 2 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:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue.

Kommentar:
Pipe over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Øvrig del av pipe og ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom mot terreng er innredet med påforet vegger.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter fukt, mugg og råteskader.

Hulltaking:
Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i bod mot nord-øst. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull for å undersøke etter fukt/skader.

Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen.
• Målingen viste 85,3% ved 16,2 grader celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent på 21,2 %.
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Påførede kjellervegger har høy skadefrekvens, og blir betraktet som en særlig fuktutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser høye fuktverdier i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påført gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), må den nye eieren forvente å måtte gjøre tiltak og utskiftninger dersom man ønsker å benytte etasjen til varig opphold. Kostnadsestimat gjelder riving og gjennoppbygging etter at tiltak på drenering, fuktsikring og isolering er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser fuktmåling i vegg mot terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 **Innvendige trapper**

Boligen har innvendig trapp.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å gjøre utbedringer.

Det er for stor åpning i rekkverk (over 10 cm), som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefales det derfor å redusere avstand mellom spiler i rekkverket.

Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

MUS/SKADEDYR:
Det er observert spor eller gitt opplysninger om mus (gnagere). Dette er ikke unormalt, spesielt i eldre boliger. Det anbefales å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

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

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og vegghengt servant.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluklløsning 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
• Andre tiltak:

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: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

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

Rommet er innredet med toalett, badekar, og innredning med servant.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluklløsning 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
• Andre tiltak:

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: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

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

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 - 300 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med overflater av belegg på gulv, malte veggplater og takess i himling.

Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon, mens standarden (NS3600) krever at rommet har mekanisk avtrekk og tilluft for å ha tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vann og avløpsrør**

Vannledninger av kobber og avløpsrør av plast.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetid er passert for eldre vann- og avløpsrør, som øker risikoen for lekkasje. Utskifting bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

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

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i "vaskekjeller".

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

TG 1 **Varmesentral**

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i stue.
Årstall/Alder: 2021.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

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

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

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder er plassert i/på vaskekjeller.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2004.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på baderommene og i alle gulv i oppholdsrom underetasje.. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

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

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

Inntak og sikringsskap

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

   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 fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

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

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

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 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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:

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TG3: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Siden det er innredet med påført gulv/vegger mot terreng av organiske materialer (trevirke o.l), bør det påregnes å gjøre tiltak på drenering/fuktsikring og etterisolere konstruksjoner mot terreng. Det er en uavklart situasjon og kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 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.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmur(er) på eiendommen.

Krav til rekkverk/sikring:
Det er krav til sikring med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende når det er nivåforskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er òg krav til sikring uavhengig av underlaget når det er over 3 meter nivåforskjell.

Kommentar:
Grunnforhold og fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Det mangler rekkverk/sikring av nivåforskjellene/forstøtningsmurer etter dagens krav, som bør utbedres med hensyn til risikoen for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser forstøtningsmur uten tilstrekkelig sikring mot fall.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår
2014

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Standard
Garasje med påkostet/høy standard. Oppført i betong/mur- og trekonstruksjon. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med takshingel. Ytterdør og vinduer i trevirke. Det er montert porter i front. Innvendig innredet med garasje og verksted i underetasjen, samt entre, bad og to soverom i loftsetasjen. Bygget er isolert og har innlagt strøm og vann.

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

Drivhus



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Drivhus med enkel standard. Enkel fundamentering, ellers oppført med vegger og tak av polykarbonat plater og glass.

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

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Utebod



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Utebod med enkel standard. Enkel fundamentering, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med takshingel. Ytterdør og vinduer i trevirke. Innvendig med innredet overflater. Det er innlagt strøm i bygget.

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

Utebod



Anvendelse
Benyttes som tilleggsbygg til bolig

Byggeår

Kommentar
Jeg har ikke mottatt opplysninger om byggeår

Standard
Utebod med normal standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med stålplater.
Ytterdør og vinduer i trevirke. Innvendig med innredet overflater. Det opplyses at bygget er isolert. Det er innlagt strøm i bygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

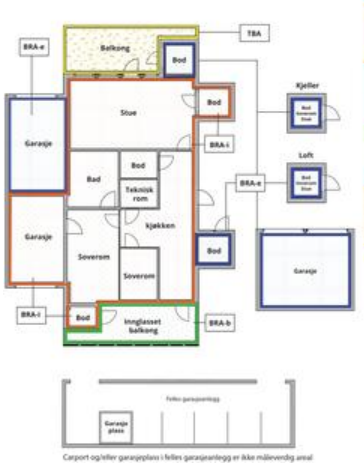
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 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.

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	83	7		90	
1. Etasje	96	15		111	28
SUM	**179**	**22**			**28**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang 1, Bod 1, Bod 2, Vaskekjeller, Kjellerstue , Kontor , Gang 1, Bad , Gang 2, Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Vindfang 2	Bod 3	
1. Etasje	Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Toalettrom	Utestue	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

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 2,38 meter.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,44 meter.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Car-port har ikke omsluttende yttervegger på alle sider, og er derfor ikke med som måleverdig areal, men oppmålt til 31 m².
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rom med vaskemaskin som "vaskekjeller", siden rommet er en bod/kjellerrom og ikke et fullverdig innredet våtrom.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringsdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Rommene er definert etter den faktiske bruken på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse av kommunen for den aktuelle bruken. Dette har jeg ikke undersøkt og videre undersøkelser anbefales.

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

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.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Branntekniske forhold:
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, men jevnlig tilsyn anbefales.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje		62		62			62
Loft		58		58		2	60
SUM		**120**				**2**	**122**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje , Verksted	
Loft		Entré , Bad , Soverom 1, Soverom 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Drivhus

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget har ikke måleverdig areal.

Utebod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

- Deler av bygningen har ikke omsluttende yttervegger på alle sider. Disse delene tas derfor ikke med som måleverdig areal.

Utebod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

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	179	22
Garasje	58	62
Drivhus	0	0
Utebod	0	8
Utebod	0	10

Kommentar

Enebolig

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.

Øvrige kommentarer:
- Åpne og uinnredet kjellerrom, loftsrom etc skal vurderes som S-rom ihht til målereglene.
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rom med vaskemaskin som "vaskekjeller" og S-rom, siden rommet er en bod/kjellerrom og ikke et fullverdig innredet våtrom.

Garasje

Drivhus

Bygget har ikke måleverdig areal.

Utebod

Utebod

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Hans Magne Ådland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	7	126	0	0	2079 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vikøyvegen 335

Hjemmelshaver
Ådland Øystein

Eiendomsopplysninger

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.

Reguleringsmessige forhold

På plankart for gjeldene regulerings- og kommuneplan ligger eiendommen innenfor et område avsatt til boligbebyggelse.

Kommentar:
Eventuelle detaljer i planene er ikke nærmere kontrollert/undersøkt i denne type oppdrag. For ytterliggere opplysninger kan en sjekke ut denne nettsiden:
https://dibk.no/bygge-eller-endre/slik-forstar-du-plan/forsta-planene-som-bestemmer-hva-du-skal-bygge/

Plankart og detaljer i planene skal følge med som et vedlegg i salgsdokumentene. Eventuelt kan en ta kontakt med planavdelingen i kommunen for å få mer utfyllende informasjon. Du finner alle planene på kommunens nettside. Dette inkluderer kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og evt. bebyggelseplan.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste avtaler.

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	Fremvist		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	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ingen		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Ingen		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	Ingen		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ingen		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	Ingen		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ingen		Nei

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 7 - Bnr 126
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 451
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PA7943

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mai 2025

Oppdragsnummer
37-0030/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Hans Magne Ådland, Øystein Ådland

Fullmektige
Hans Magne Ådland for Øystein Ådland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Øystein Ådland

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 57931
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eg kjenner ikkje til kva firma som har gjort det. Ligg langt tilbake.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til kva som vart gjort.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I løpet av eigarperioden på 40 år er det gjort ei rekke endringar, i hovudsak av faglærte. Dette inkluderer skifte av vindauge på framsida av huset, oppsett av ny garasje, bygging av terrasestove, skifte av vedomn i stova, etc. Ulike firma har gjort arbeidet.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Større ting: Varmepumper, elbil-ladar, varmekablar i golv, elektroarbeid i samband med ny garasje. Alt elektrikararbeid i nyare tid er utført av Kvam Elektro AS. Eg har tilgang til samsvarserklæringar for arbeid gjort etter 2021. Kjenner ikkje til samsvarserklæringar frå før dette, men alt arbeid før dette skal også ha vore utført av godkjent elektroinstallatør.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Veit ikkje om det er kontrollert, utover det som er gjort i samband med arbeid på det elektriske anlegget (sjå over).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvam Elektro AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i andre etasje vart oppgradert for meir enn ti år sidan. Dessutan røyrleggararbeid i ny garasje, også for meir enn ti år sidan.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny dobbel garasje i eigen bygning. Etablert gjennomgang mellom sokkelleilighet og hovedleilighet.

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

Ja

Beskriv: Septiktank

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset har ikkje oljetank/sentralfyr/ventilasjon.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sett opp uthus, drivhus, etc., i hovudsak eigeninnsats. Dessutan bygd ny dobbelgarasje - utført av faglærte (byggmester Per Augestad).

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til at det er gjort.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til konkrete feil. Viser til tilstandsrapport.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tydeleg fukt i bakvegg i garasjen under terrassen for hovudhuset. Også tendensar til fukt i den boden som ligg nærast denne garasjen i sokkeletasjen. Dette tyder på feil med drenering bak denne garasjen. Kjenner ikkje til problem med dreneringa bak resten av huset. Viser elles til tilstandsrapport.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til slike feil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikkje kjend med slike feil.

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

Ja

Beskriv: Tidlegare problem med sporadisk tett avløp vart utbetra for meir enn 20 år sidan. Feilen vart funnen og retta. Forsikringssak. Ikkje problem etter det.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikkje til slike problem.

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

Eventuell kommentar: Opphaveleg sokkelleilighet i huset.

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, datert 9. august 2024

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, datert 9. august 2024

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

Beskriv: Ferdigattest manglar for ny garasje. Her er det sett inn eit bad i andre etasje som ikkje er med på dei godkjende teikningane.

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?
Ja

Beskriv: Ferdigattest manglar for ny garasje.

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

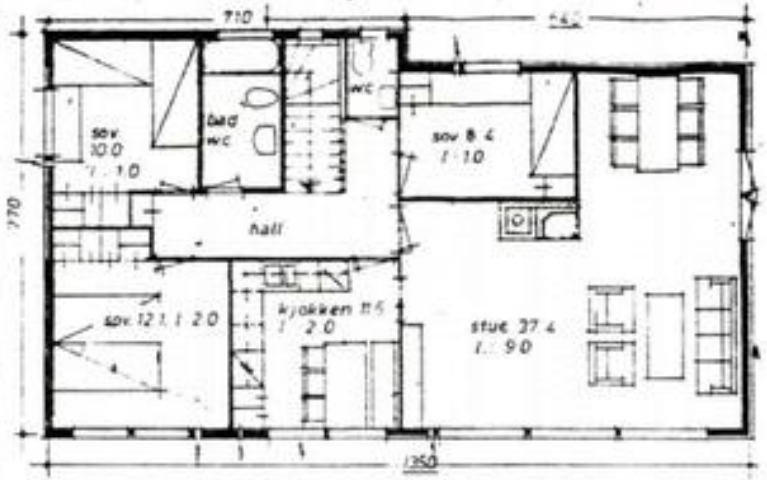
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

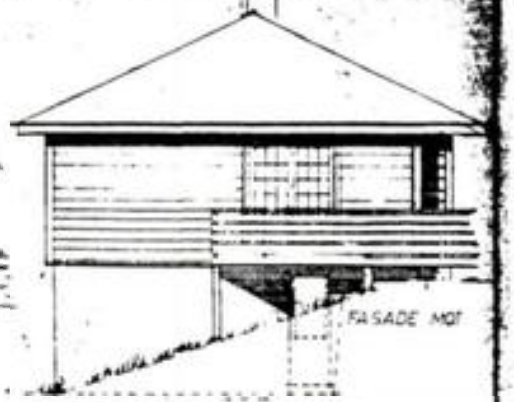
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

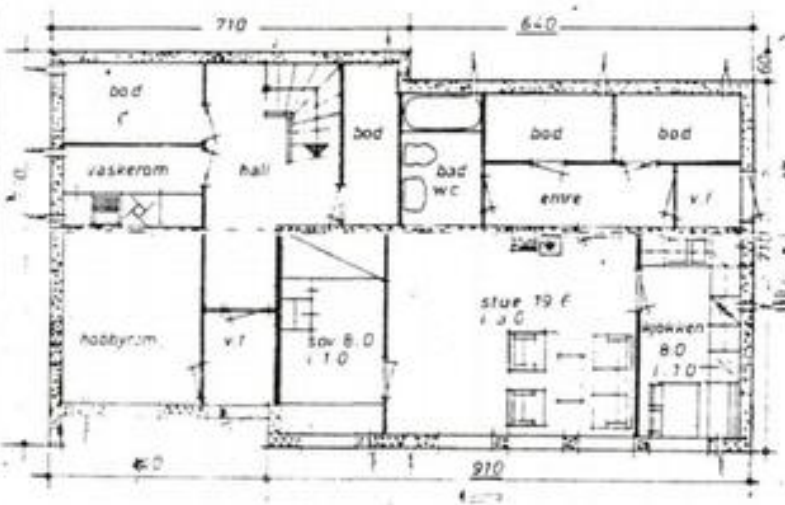
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0030/25

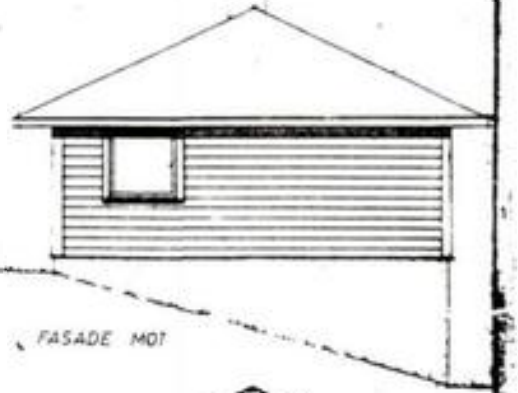




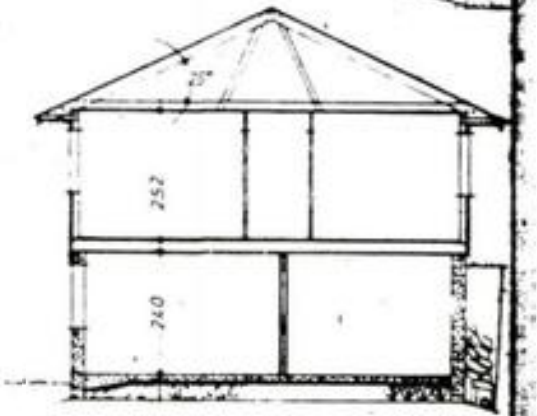








Nytt vindauga, same storleik som dei to små ved sida av



SNITT

KVAM HERAD
Arkivsaks: 9700808
Dato: - 9 MAI 1997
Dok.nr: 1
Sakstr: E6
Arkiv: 511
Arkl: T

Prosjekt: Sommerbustad 198/72 — Målestokk: 1:100
Tegning: PLAN, SNITT, FASADER — Dato: 12/12-72
Byggherre: HALVOR EYKSE — Oppdrag nr: 216/72
Eiendom: VINJEY — Gnr: 7 Bnr: 126
Adresse: VELLAR I TOK (SOGN OG FJORDANE) — Tegn. dato: 04/12-72
Konstruksjon: HASSELFORS BYGG A/S

HIBA
PLAN STRAUME AS 5000 STRAUME

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
5600 Norheimsund		7	126	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Einebustad	11.03.74	dato 19.03.74. sak 89/74 B.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Magne Fykse	5612 Steinetø.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Dø.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Dø.		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utvendig beising.
2. Nedføring av takvatn til drenasjesystem i grunnen, og inntilfyll rundt huset.

Av tryggleiks grunner må døra frå stova og ut haldast lukka og låst inntil permanent terrasseløysing er tillaga.

Dette arbeid må være fullført innen

Norheimsund den 14.08. 1975.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Sigmund Tveitane

bygningssjef

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andvord. Bl. 2/71. Enerrykk forbudt.

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	**Møtedato**	**Saksnr**	**Sakshands.**
Delegert rådmannen	28.04.2010	171/10	RUVI

Avgjerd av: Rådmannen **Saksh.:** Rune Vik	**Arkiv:** N-511, GBNR-A007/0175 **Objekt:**	**Arkivsaknr** 09/1568

Søknad om løyve til tiltak på gnr 7 bnr 175 i Vikøy, Norheimsund. Garasjebygg

Samandrag:
Det vert søkt om løyve til tiltak, oppføring av garasje på bustadeigedommen på gnr. 7 bnr. 175 i Vikøy.

Opphavleg galdt søknaden garasje med hyblar på loft, eit tiltak som var vurdert å vere i strid med gjeldande reguleringsplan. Tiltakshavar har gått bort frå løysinga med hyblar. Sanitærdelen av omsøkt tiltak utgår derfor også, jf. telefon med ansvarleg søkjar 28.04.10..

Revidert teikning viser garasjetiltak med dobbel garasje og sportsbod i 1. etg. og hobbyrom i 2. etg.. Utbygd areal (BYA) er opplyst å vera 68 m^2. Bruksarealet (BRA) er rekna til 109 m^2 fordelt med 61 m^2 grunnplanet og 48 m^2 i 2. etasje. Minste avstand til nabogrense er oppgjeve til 2,0 m og til annan bygning 8 m. Tomtearealet er i følgje matrikkel 1020 m^2.

Teikningsgrunnlag og kontrollerklæring:

-Situasjonsplan i målestokk 1:250, stempla inn hjå Kvam herad 02.11.2010
-Situasjonsplan i målestokk 1:500, stempla inn hjå Kvam herad 28.04.2010
-Plan 1. etg. i målestokk 1:50, teikning nr. 6-09-01 datert 28.08.2009
-Plan 2. etg. i målestokk 1:50, teikning nr. 6-09-02 m/ rev.dato 20.04.2010
-Fasadar i målestokk 1:100, teikning nr. 6-09-03 datert 28.08.2009
-Snitt. i målestokk 1:50, teikning nr. 6-09-04 datert 28.08.2009
-Terrengprofil i målestokk 1:100, stempla inn hjå Kvam herad 02.11.2010

-Kontrollfråsegn for prosjektering dagsett 28.10.09.06, frå Byggm. Per Augestad AS
-Kontrollfråsegn for prosjektering frå Kåre Neteland AS - **utgår**

Gjeldande plangrunnlag:

"Reguleringsplan for Hegrehaugen gnr. 7 bnr. 207 m.fl. Kvam herad", godkjend 07.03.06 av Kvam heradsstyre i sak 020/06/HST. Mindre vesentleg reguleringsendringar er godkjent i sak 098/06/FSK, 011/07/FSK (gjeld plankartet) og 016/08/NPB (gjeld føresegnene).

Området der eigedomen 7/175 inngår er i plan vist som bustadområde "EB 6".

Reguleringsføresegner knytt til område avsett til frittliggjande einebustader (sitat):

§ 2 ***100 Byggjeområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)***

§ 2.2 *110 Område for frittliggjande småhusbusetnad.*

I områda skal oppførast frittliggjande einebustader.

Bustadane kan vera i inntil 2 høgder forma, som ein underetasje der himling er maks 1,5 meter over gjennomsnitt terreng, og ein hovudetasje. I tillegg kan det innreiast bustadrom på loft sjølv om dette utifrå definisjon på etasje vert 3. høgd.

Bygningane skal ha saltak med møneretning parallelt med lengste utstrekning av grunnflata.

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

For områda B5-B6-B7-B8 kan utbyggjar fråvika frå illustrert husplassering/tomtedeling ved å leggja fram, samt nabovarsla, illustrasjonsplan for kvart av områda.

Byggemelding skal gjera greie for plassering av garasje for ein bil, samt oppstillings-plass for ein bil pr. bustadeining. Garasjen skal tilpassast huset med omsyn til form, materialbruk og farge.

Tomtestatus for gnr. 7 bnr. 175:
Eigedomen 7/175 vart uskild frå 7/172 etter søknad om frådeling for sjølvstendig brukseining som skulle nyttast til bustadhus. Hovudutval for teknisk sektor har i møte 23.11.1994 godkjend frådelinga i sak 94/218 (sitat av vurdering og vedtak i utskrift av møtebok):

Vurdering:
Parsellen ligg i eit område som det kan byggjast bustader i. Dersom parsellen får rett til å nytta privat veg fram til parsellen og utvida bruk av eksisterande avkjørsel til RV.nr.49, samt godkjent kloakk og vassforsyning, så vil sakshandsamar tilrå at parsell vert godkjent frådelt.

Vedtak:
Frådeling av ca. 1000 m2 av gnr. 7 bnr. 102 vert godkjent med atterhald av:
1.At landbruksnemnda i Kvam godkjenner frådelinga.
2.At parsellen vert sikra vegrett på privat veg frå RV.nr.49 fram til parsellen.
3.At parsellen får godkjent vass- og kloakkordning.

Kart- og delingsforretning vart gjennomført 30.08.1995.

Vurdering av garasjetiltak i forhold til plan:
Reguleringsplan heimlar oppføring av garasje på bustadtomta. Ansvarleg søkjar har i situasjonsplan stempla inn hjå Kvam herad 28.04.10 synt plassering av evt. framtidig bustadhus på eigedomen 7/175. Planen seier ikkje noko om rekkjefølgje kring oppføring av garasje og bustadhus.

Merknad frå naboar og andre partar

Kvam herad kjenner ikkje til at det ligg føre nabomerknad i samband med omsøkt tiltak.

Nabo på gnr. 7 bnr. 289 har i fråsegn datert 07.09.09 samtykka til at garasje kan førast opp inntil 2 meter frå grenselina mellom eigedomane.

Estetikk og byggjeskikk, jfr. §74 i plan- og bygningslova

Garasjebygget er vurdert å liggje innanfor dei estetikkråmer planen og pbl. § 74 gjev. Terrengprofil syner at bygget er lagt inn i terreng og at 1.etg. tek godt opp i seg høgdeskilnaden i eksisterande terreng.

Grunntilhøve, rasfare og miljøtilhøve jf. §68 i plan- og bygningslova:

Det er opplyst i søknad at det føreligg tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som fylgje av grunntilhøve, rasfare og miljøtilhøve. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med NGU-aktsemdkart.

Plassering:
Tiltaket si plassering er vist på motteke situasjonsplan og terrengprofil.

Søknad om ansvarsrettar:

Byggmeister Per Augestad AS søkjer om ansvarsrett for heile tiltaket (SØK, PRO/KPR, UTF/KUT) med unnatak av UTF/KUT- grunn/terrengarbeid. Føretaket har sentral godkjenning.

Kjosås Maskin A/S søkjer om ansvarsrett for ansvarleg utførande og kontrollerande for utføring (UTF/KUT) av grunn- og terrengarbeid. Føretaket har sentral godkjenning.

Kåre Neteland AS sin søknad om ansvarsrett **utgår**.

Søknad om tilkopling til off. vass- og avløpsanlegg **utgår**.

Rådmannen sitt vedtak:

Søknad om løyve til tiltak, oppføring av garasje på bustadeigedommen på gnr. 7 bnr. 175 i Vikøy, vert godkjend med heimel i §§93 og 95 i plan- og bygningslova på fylgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan datert 18.08.06 og i samsvar med innsendt terrengprofil. Toleransekravet for plassering i horisontalplanet er +/-50 cm., forutsett at minsteavstandar i §70 i plan- og bygningslova samt avstand avtalt med nabo ikkje vert krenka. Vertikal toleranse er sett til +/- 20 cm.

Godkjende teikningar:

-Situasjonsplan i målestokk 1:250, stempla inn hjå Kvam herad 02.11.2010
-Situasjonsplan i målestokk 1:500, stempla inn hjå Kvam herad 28.04.2010
-Plan 1. etg. i målestokk 1:50, teikning nr. 6-09-01 datert 28.08.2009
-Plan 2. etg. i målestokk 1:50, teikning nr. 6-09-02 m/ rev.dato 20.04.2010
-Fasadar i målestokk 1:100, teikning nr. 6-09-03 datert 28.08.2009
-Snitt. i målestokk 1:50, teikning nr. 6-09-04 datert 28.08.2009
-Terrengprofil i målestokk 1:100, stempla inn hjå Kvam herad 02.11.2010

Godkjende ansvarsrettar:

Byggmeister Per Augestad AS vert godkjend som ansvarleg for heile tiltaket (SØK, PRO/KPR, UTF/KUT) med unnatak av UTF/KUT- grunn og terrengarbeid.

Kjosås Maskin A/S vert godkjend som ansvarleg utførande og kontrollerande for utføring (UTF/KUT) av grunn- og terrengarbeid.

Vi minner om ansvarleg søkjar (SØK) sitt ansvar i samband med avslutning av prosjektet og framsending av "Søknad om ferdigattest" og kontrollfråsegner. Tiltaket kan ikkje takast i bruk før ferdigattest (evt. mellombels bruksløyve) ligg føre.

Klage:

Det vert gjort merksam på at fullmaktsvedtak gjort av administrasjonssjef kan klagast på til fylkesmannen, jf. §§ 13 fjerde ledd og 15 i plan- og bygningslova, og § 28 i forvaltningslova. Klagefrist er tre veker etter at melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova §29. Klagen skal stilast til Fylkesmannen i Hordaland, men sendast til Kvam herad.

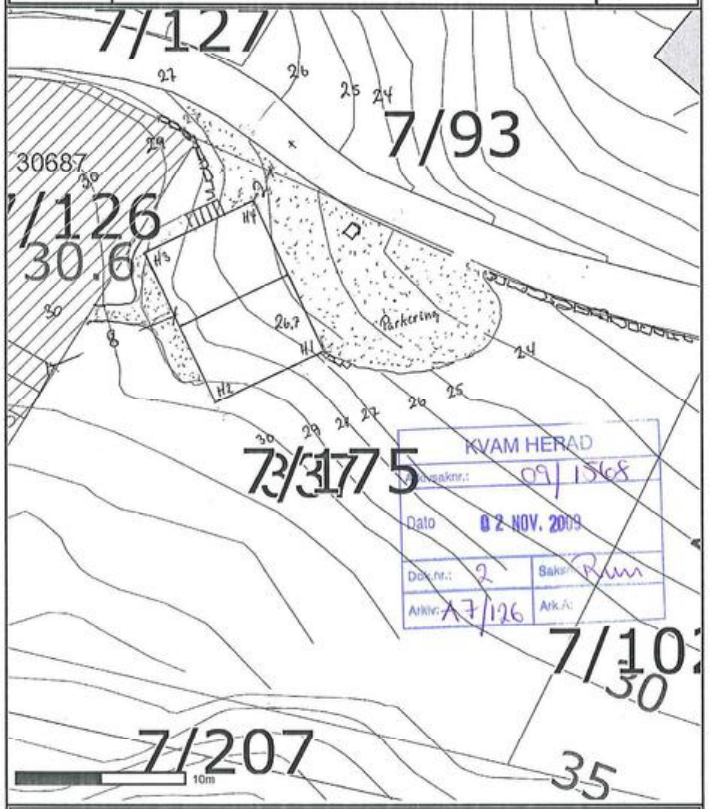
Dersom tiltak vert sett i verk *før* klagefristen er gått ut, eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, må tiltakshavar bera kostnadene med eventuell seinare retting av tiltaket.

Informasjon:
Dersom tiltaket ikkje er sett i gang seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Jf. plan- og bygningslova § 96.

Det vert gjort merksam på at de med visse unntak har rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslova §§ 18 og 19. Skulle de ha ynskje om innsyn kan Kvam herad kontaktast eller de kan nytta tenesta "Innsyn" på vår heimeside.

SITUASJONSKART

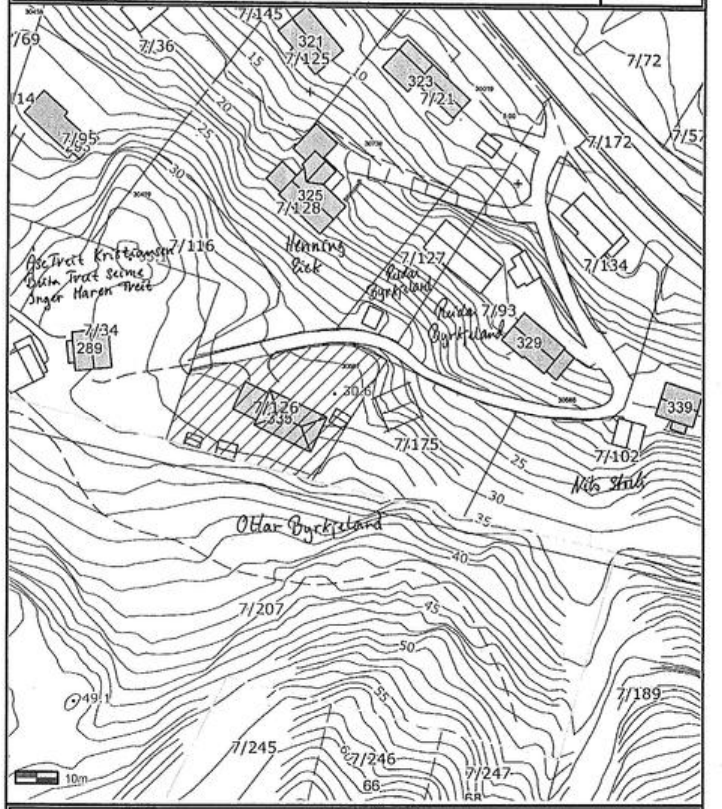
Eigedom:	Gnr: 7	Bnr: 126/175	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: VIKØYVEGEN 335,			
Heimelshavar:	Øystein Ådland			
KVAM HERAD	Dato: 12/8-2009 Signatur:			Målestokk 1:250



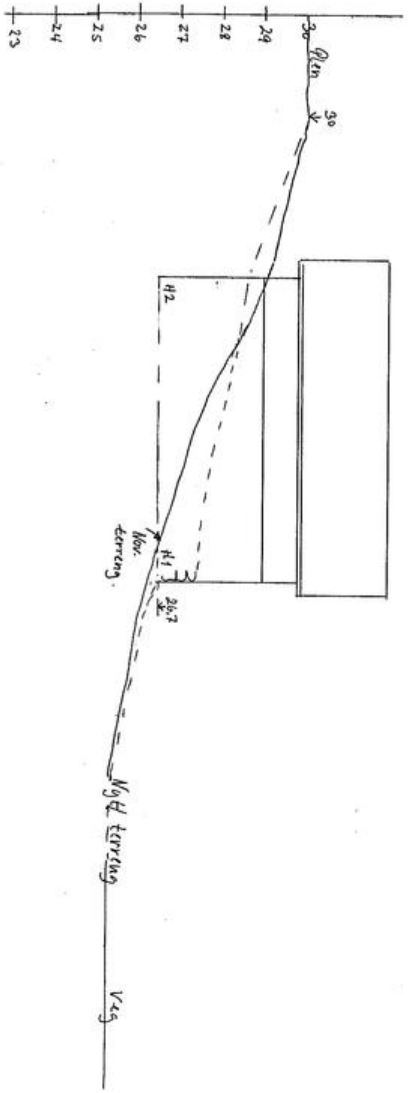
Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, ledningar/kablar, kummer m.m. som i samband med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 7	Bnr: 126/175	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Heimelshavar:	Øystein Ådland			
KVAM HERAD	Dato: 25/11-2008 Signatur:			Målestokk 1:1000



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

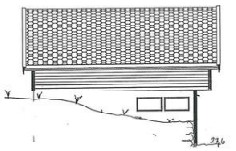


1:100

Byggmeister
PER AUGESTAD A/S
Bygg i Sørvågsgrend



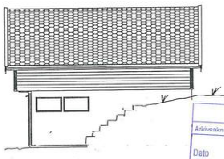
Fasade Vest



Fasade Sør



Fasade Aust



Fasade Nord

KVAM HERAD
Arkivnr.: 09/1508
Dato: 02 NOV. 2009
Dok.nr.: 2 Saksnr.: 1
Arkiv: A7/126 Ark.: A

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
28.08.2009	J M Kolltveit		1:100

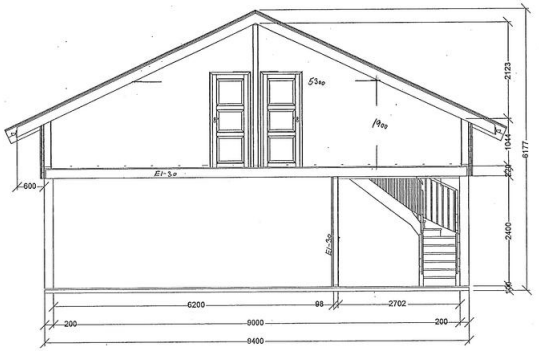
Byggmeister PER AUGESTAD A/S

Tiltakshaver: Øystein Ådland
Prosjekt: Garasje på Gnr:7/Bnr:175
Tegningstittel: Fasader

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegning 6-09-3

Merknad: | Beregning:



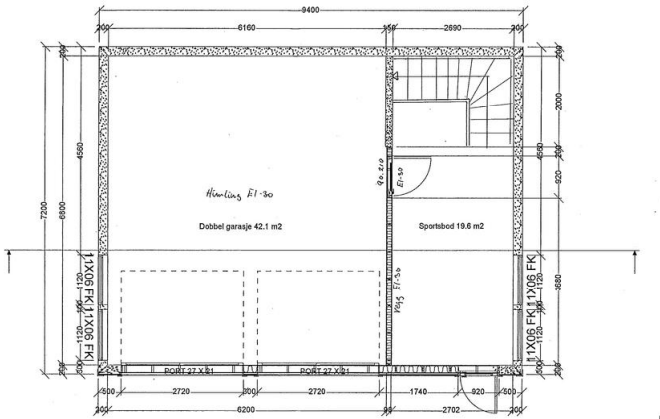
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Rapporteker PER AUGESTAD a/s
28.08.2009	J M Kolltveit		1:50	

Tiltakshaver: Øystein Ådland
Prosjekt: Garasje på Gnr:7/Bnr:175
Tegningstittel: Snitt

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegning 6-09-4

Henvisning: | Beregning:



BRA 108 m2
BYA 91 m2

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Rapporteker PER AUGESTAD a/s
28.08.2009	J M Kolltveit		1:50	

Tiltakshaver: Øystein Ådland
Prosjekt: Garasje på Gnr:7/Bnr:175
Tegningstittel: Plan 1.eta

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegning 6-09-1

Henvisning: | Beregning:

FULLMAKTSVEDTAK

i medhald til § 11-1 nr. 2 i plan og bygningslova

For:	Sak nr:	Møtedato:	Ark.nr.	Sakshandsamar:	Vedlegg:
HOVUDUTVAL FOR TEKNISK SEKTOR	111-12-90	11.05.90	511	E. HAUGSØEN	
NAMN: ØYSTEIN ÅDLAND ADR.: 5600 NORHEIMSUND			GNR. 7	BNR. 126	

VEDKJEM: BYGGJEMELDING FOR UTHUS PÅ GNR. 7 BNR. 126.

VEDTAK: Omsøkte uthus vert godkjent.

Uthus på 4 x 2.5 m har ei estetisk uheldig form og bør utformast på ein annan måte.

KLAGE:

Det vert gjort merksam på at vedtak av bygningssjefen i fylgje fullmakt kan klagast på til bygningsrådet. Jfr. § 17, 2. løkken i bygningslova.

Frist for klage er 3 veker frå den dato melding om vedtaket er motteke.

MERKNADER.

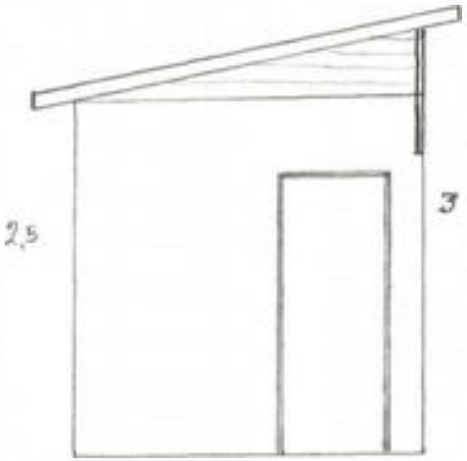
(Merknader som ikkje har samanhang med vilkåra for løyve er å sjå som orientering, rettleiing eller forslag, og ikkje som direktiv.

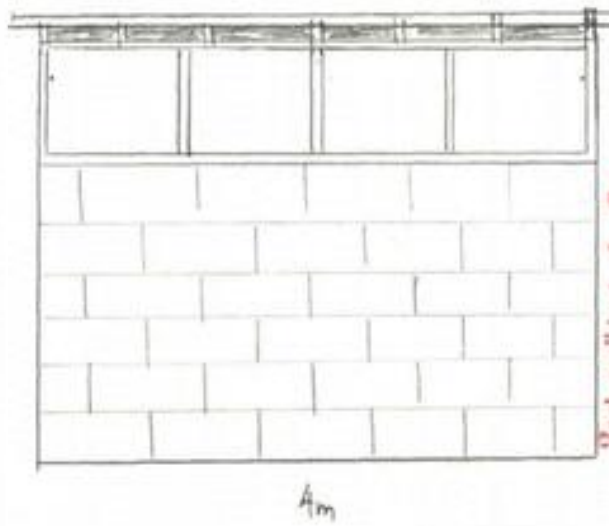
KVAM HERAD TEKNISK ETAT,
5600 NORHEIMSUND, 17.04.1990

Sigmund Tveisme

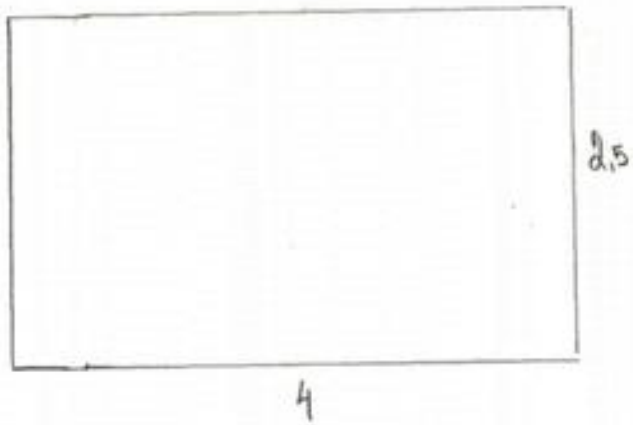
- UTHUS 2 -

1:50





Plan:



KVAM KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
10 APR 1990
ARK. NR.

Vert godkjent på vedlagte som gitt i byggetillatelse
Byggingskontrollen må tilkalles:
For utførelse av byggetrinn nr. ____ Kontrollert av ____ / ____ 19__
" " " " " " " " " " " " / / 19__
" " " " " " " " " " " " / / 19__
" " " " " " " " " " " " / / 19__
" " " " " " " " " " " " / / 19__
" " " " " " " " " " " " / / 19__
Kontrollert av _____ 11-12/90
Ferdigbefaring
Byggetillatelsen i Kvam kan

MOTTATT FOR TEKNISK SEKTOR

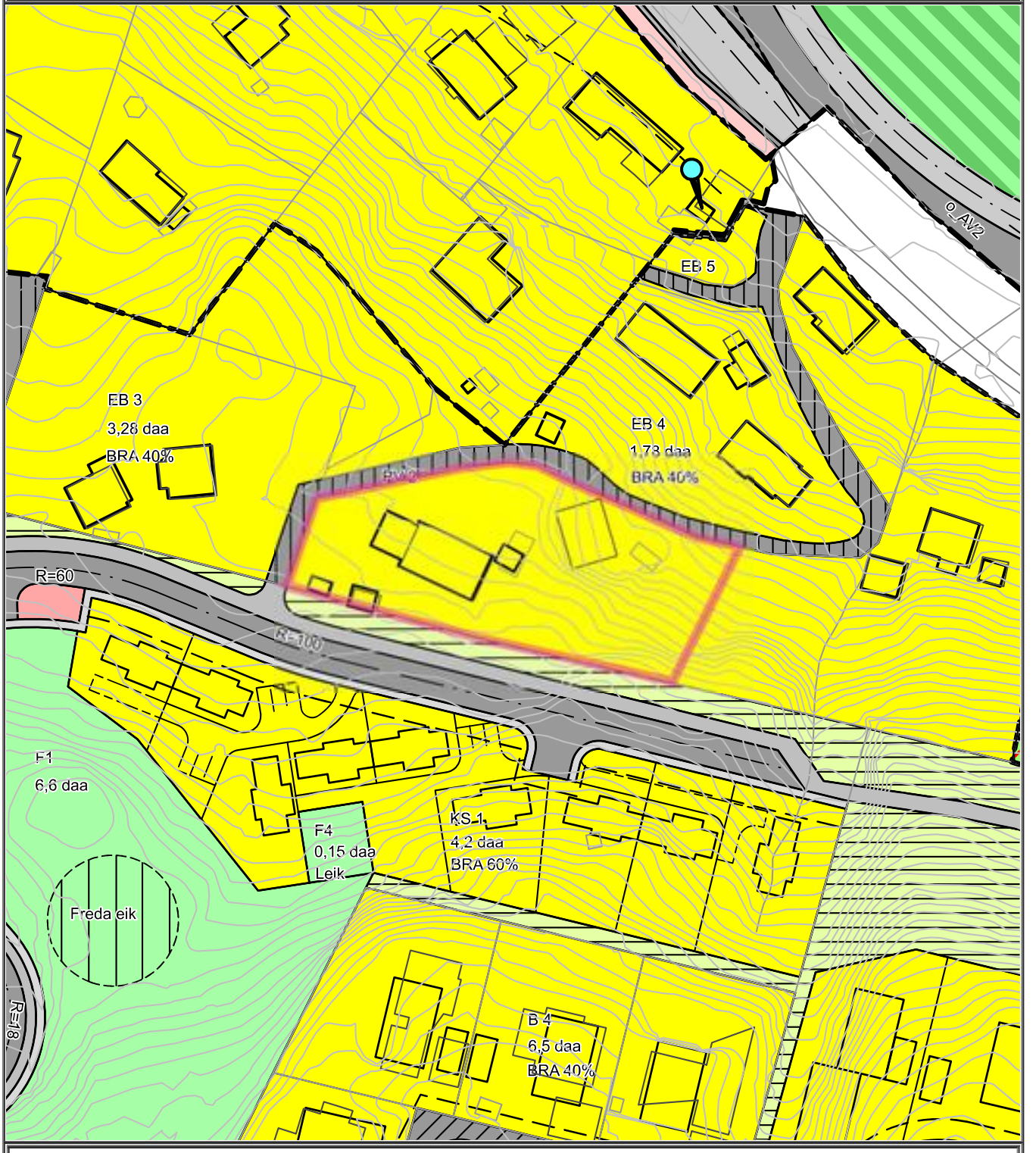
SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 7	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vikøyvegen 335, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	ÅDLAND ØYSTEIN, Sandvenvegen 34, 5600 NORHEIMSUND			

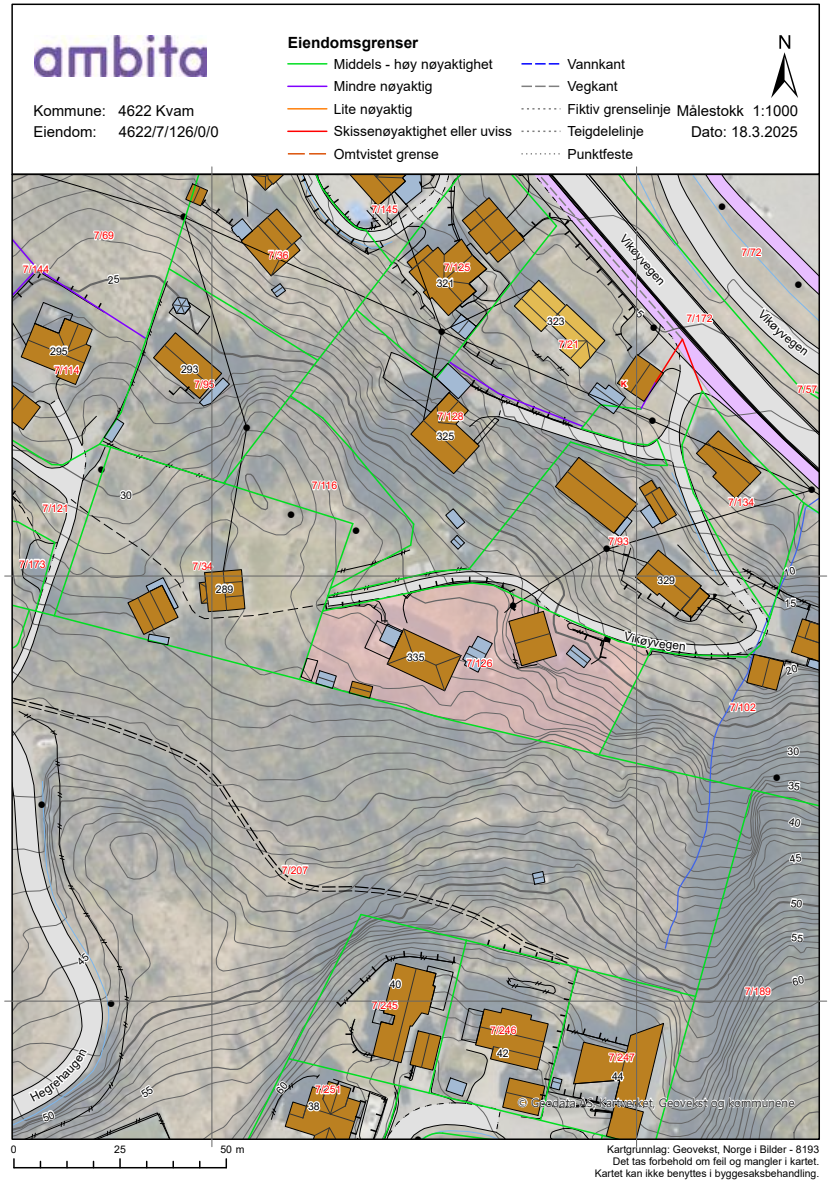
KVAM HERAD

Dato: 18/3-2025 Signatur:

Målestokk 1:1000



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



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

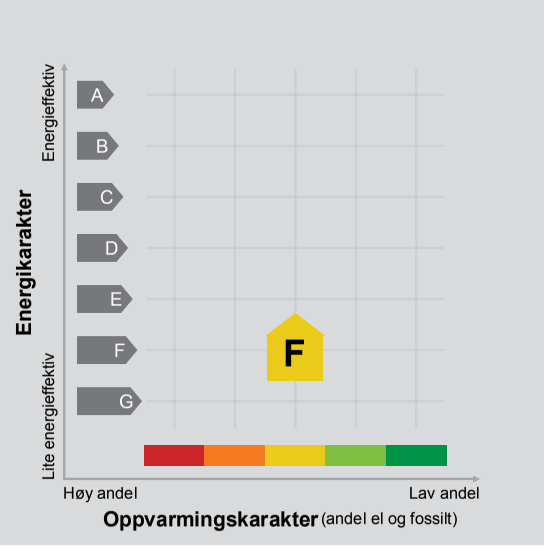
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ENERGIATTEST

Adresse	Vikøyvegen 335
Postnummer	5600
Sted	NORHEIMSUND
Kommunenamn	Kvam
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	126
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17927205
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99631
Dato	30.03.2025



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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

Vi hjelper deg å selge hus, hytte, småbruk, landbruk, tomt eller nybygg i områdene i og rundt Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien i Hardanger gjør at vi kan gi verdivurdering og selge boliger både ved fjorden i Øystese og Odda og høyere opp som på Kvamskogen og Hardangervidda.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/hardanger

Vårt meglerkontor er sentralt plassert i Norheimsund i Kvam. Med vår store utstilling og unike profilering mot handlegaten er vi et naturlig stoppested for alle på boligjakt i Hardanger og Kvamskogen.

Samlet har våre eiendomsmeglere over 30 års erfaring med verdivurdering og å selge eiendom.

988 20 428

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 37-0030/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vikøyvegen 335 5600 NORHEIMSUND

Betegnelse: Gnr 7, bnr 126 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no