NORDVIK

Sandvenhagen 37A

3 soverom | 108 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Sandvenhagen 37A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Om boligen
21	Nabolagsprofil
22	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
117	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.12.2025

Nøkkelinformasjon



Moderne & familievennlig tomannsbolig m/balkong, terrasse, hage og garasje med elbil-lader. Peis & balansert ventilasjon

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**96 130,-**
Totalpris	**3 886 130,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Lekker tomannsbolig med en attraktiv beliggenhet i Norheimsund, med kort vei til sentrum, fjorden og flotte turområder. Boligen går over 2 etasjer og byr på en familievennlig planløsning med 3 soverom og 2 bad, generøse vindusflater og god takhøyde som skaper en luftig atmosfære. Med moderne standard, gjennomtenkte løsninger og nærhet til servicetilbud og natur, er dette en bolig som kombinerer komfort og funksjonalitet i naturskjønne omgivelser.

- Pent opparbeidet tomt med romslig terrasse og hage med gode solforhold midtsommers
- Hems på 9m²
- Peis og balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Smarthusstyring av lys
- Garasje med elbil-lader

- 11 min gange til Spar, 13 min til Coop Prix
- Gangavstand til barnehager og skole
- Nærhet til nydelige turmuligheter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 84 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

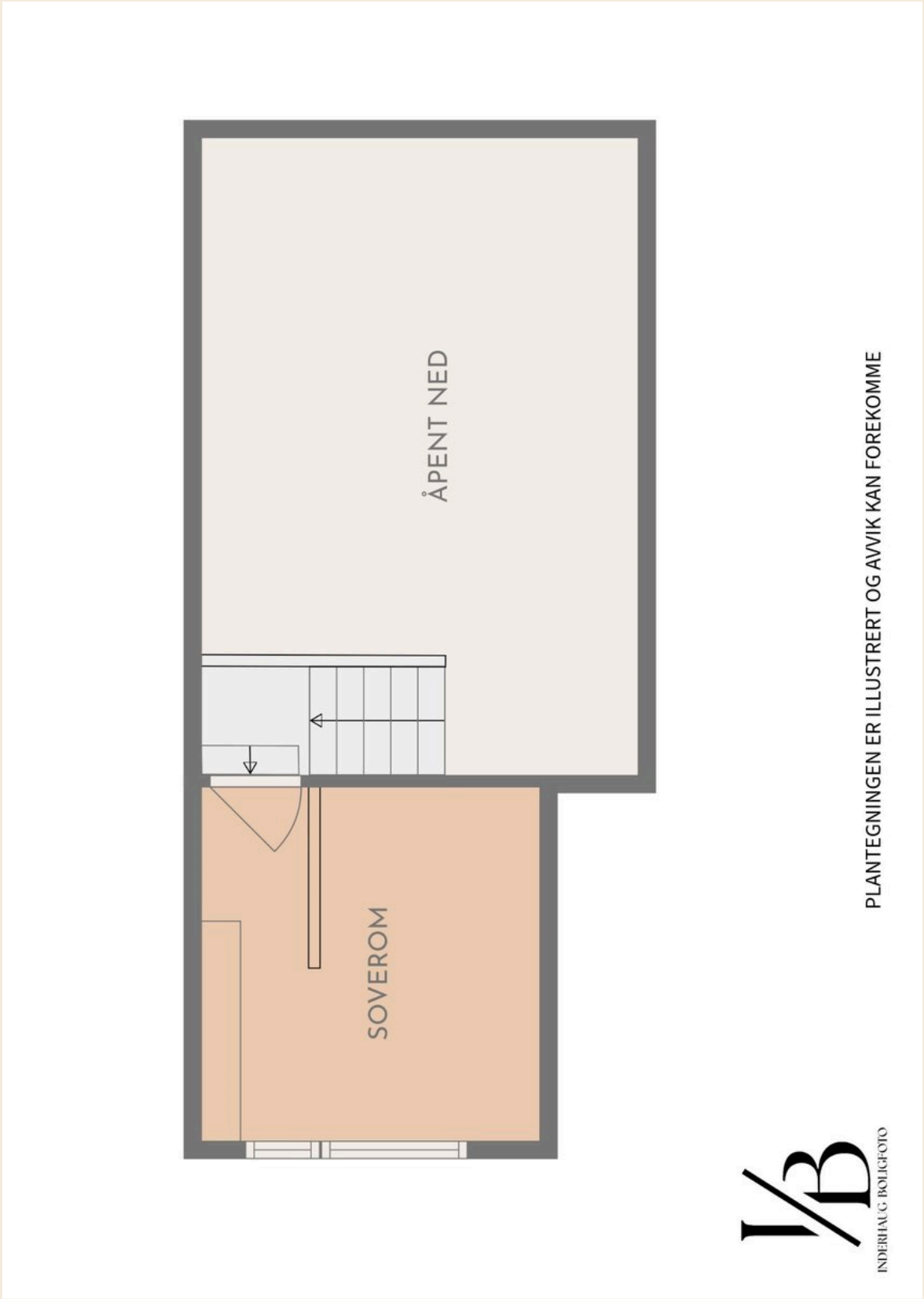
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Planløsning



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0144/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 11, bnr 426 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Gøran Froastad Andersen
Weronika Magdalena Krason

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 886 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 905 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 136 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang m/ trapp, 2 soverom, bod, bad
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
BRA-e: 28 kvm. Bod, garasje
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 10 kvm.

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

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

Det er avvik mellom planløsningen på de byggemeldte tegningene og dagens bruk. Dette gjelder hems som ikke vises på de byggemeldte tegningene. Slike tiltak er normalt søknadspliktige, men endringene er, så langt jeg kjenner til, verken byggemeldt, omsøkt eller godkjent av kommunen.

Parkering
Garasje med elbil-lader samt parkeringsmulighet på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Asfaltert vei I tunet og oppkjørsel + felles vei til huset.
- Overflateoppussing innvendig
- Lagt nytt gulv I stue/kjøkken og gang nede
- Lakkert gulv på 2 soverom
- Montert elbil-lader
- Opparbeidet og utbedret hage, plen

Sammendrag selgers egenerklæring
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:
- Øystese elektriske, el bil lader

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- 25.04.2025

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Øystese Elektriske, arbeid utført 26.08.2024

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:
- bytte av vannpumpe, ifbm forsikringsak. 2023

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.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- garasje bod bygget på i ca 2011 av tidligere eier. hems innredet av tidligere eier.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Kontroll ventilasjonsanlegg 2023

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- overflate oppussing, bytte av gulv

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- sprekk i flis på badet, ref tilstandsrapport.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- lekkasje i tak garasje, ref tilstandsrapport.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- sikring til varmtvannsbereder skirftet fra 10A til 15A da sikringen gikk hele tiden. øystese elekstriske, 18.07.2023

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.
- Ja
Beskriv:
- muselort på kaldloft, ref tidligere tilstandsrapport.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall:
- tidligere tilstandsrapport 2023, Helge Fjellro tilstandsrapport 2025, Harding Takst

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 2025

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

Byggemåte
TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 a°r.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er basert utelukkende på synlige

observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå. Jeg har ikke inspisert konstruksjonen fra en stige eller beveget meg rundt på taket. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele elr. liknende.

Merk:
Det er viktig å påpeke at taktekkingen var dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen fra utsiden. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. Tilstandsgrad er basert på alder, dersom alderen er kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen når forholdene ligger til rette for det.

Taktekking - Tilbygg: Yttertak er tekket med papp/pvc-duk elr. tilsvarende.

Levetid:
Normal levetid for papp/pvc-duk elr. Tilsvarende er 15 til 35 år.

Merk:
Det er viktig å påpeke at taktekkingen var dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen fra utsiden. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. Tilstandsgrad er basert på alder, dersom alderen er kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen når forholdene ligger til rette for det.

Nedløp og beslag: Det er takrenne og nedløp av alu/stål (plast på garasje).

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

Snøfanger: Siden yttertaket var dekket med snø, var det ikke mulig å kontrollere utstyr på tak.

Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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

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

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

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

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har terrasse/veranda/balkong.

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

Innvendig:

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.

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

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

området.

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

Rom Under Terreng: 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/på bod/teknisk rom.
Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen.
· Målingen viste 24 %, ved 15 celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
· Målingen viste vektprosent under 8% (vises ikke på instrument)
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Det er målt en relativ fuktighet (RF) på 24 % ved en temperatur på 15 °C. Dette er lav fuktighet, og tilsier at materialene i området fremstår tørre. Målingen gir ingen indikasjoner på unormal fuktpåvirkning eller risiko for fuktskader på kontrolltidspunktet.

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

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.

Drenering: 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.

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.

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 nivå forskjell på mer enn 0,5 meter og det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende. Det er og krav til sikring uavhengig av underlaget na°r det er over 3 meter nivåforskjell.

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

Oljetank: Jeg har ikke mottatt opplysninger om evt. oljetank på eiendommen og tilstandsgraden er basert på dette.

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

TG2
Taktekking
Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man ogsa vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Taktekking - Tilbygg
Det er observasjoner som tyder på en pågående

drypplekkasje i taktekningen mellom den opprinnelige delen og tilbygget. Dette er synlig i garasjen, og forholdet bør undersøkes nærmere. Det var plussgrader og snøsmelting på befaringstidspunktet, noe som kan ha sammenheng med lekkasjen. Uansett bør forholdet undersøkes nærmere. Det bør nevnes at det opplyses i tidligere takst at blikkenslager Flotve AS var rekvirert for å undersøke dette nærmere.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig a° foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av alderssvekkende deler for a° unnga° lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av taktekking bør man ogsa° vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Veggkonstruksjon
Det er montert musebånd, men dette bør undersøkes nærmere siden det tidligere er registrert muselort på loftet i følge tidligere takst.

Det er lite eller ingen luftespalte i nedre kant av bordkledningen, som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Det er påvist råteskader i en drager under terrassen i 1. etasje. Skadene antas å skyldes en mangelfull teknisk løsning for terrasseundertaket, der vann ikke ledes bort tilstrekkelig. Vedvarende fuktpåvirkning har sannsynligvis ført til at treverket gradvis er blitt skadet. Dette kan redusere konstruksjonens bæreevne og medføre risiko for ytterligere følgeskader dersom det ikke utbedres. En ytterligere undersøkelse bør gjennomføres for å vurdere om lokale tiltak kan vurderes eller om hele drageren bør skiftes. Tiltak og løsningen bør uansett utbedres.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendige trapper
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: 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.

Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er en forholdsvis lang sprekk som strekker seg over flere fliser på veggen mot naboleiligheten. Årsaken er ukjent, og forholdet bør undersøkes nærmere.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv
Gulvet har ikke tilfredstillende fallforhold, verken lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen og høyere risiko for lekkasje. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

Det er ikke tilfredsstillende oppkant for det vanntette sjiktet (fuktsikring/membran) ved dørterskelen. Ifølge TEK17 skal det være en vanntett oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døråpninger dersom det ikke er 1:100 fall på gulvet. En terskel av trevirke regnes ikke som en vanntett løsning. Manglende oppkant øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasje.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Normalt skal membran/duk være synlig rundt hele undersiden/innsiden av klemringen i sluket. Manglende synlig membran kan medføre utetthet og økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette resultere i fuktskader, råte eller muggdannelse, med påfølgende kostbare utbedringer. Det anbefales å innhente dokumentasjon om produkt, monteringsanvisning og bildedokumentasjon fra utførende.

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

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Evt. Innhent dokumentasjon og legg dette frem til eventuelle interessenter.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Underetasje - Bad - Ventilasjon
Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Gulvet har ikke tilfredstillende fallforhold, verken lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen og høyere risiko for lekkasje. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

Det er ikke tilfredsstillende oppkant for det vanntette sjiktet (fuktsikring/membran) ved dørterskelen. Ifølge TEK17 skal det være en vanntett oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døråpninger dersom det ikke er 1:100 fall på gulvet. En terskel av trevirke regnes ikke som en vanntett løsning. Manglende oppkant øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasje.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Normalt skal membran/duk være synlig rundt hele undersiden/innsiden av klemringen i sluket. Manglende synlig membran kan medføre utetthet og økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette resultere i fuktskader, råte eller muggdannelse, med påfølgende kostbare utbedringer. Det anbefales å innhente dokumentasjon om produkt, monteringsanvisning og bildedokumentasjon fra utførende.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Vi anbefaler på generelt grunnlag at det benyttes dusjkabinett på eldre våtrom dersom det ikke allerede er montert.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vann og avløpsrør
Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Det er ikke opplyst om service på anlegget etter 2023. Ventilasjonsanlegg bør rengjøres regelmessig for å sikre et godt inneklima. Generelt sett anbefales det å bytte filter en gang i året, gjerne etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger bør filter byttes både vår og høst. En større service bør gjennomføres jevnlig med et par års mellomrom.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg
Følgende avvik ble registrert:

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

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

Drenering
Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert. Selv om det ikke er indikasjoner på begrenset effekt, tilsier imidlertid alderen at det kan oppstå problemer etter hvert.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG3
Forstøtningsmurer
TG3: Det mangler rekkverk eller sikring av forstøtningsmuren og i trappeløp etter dagens krav, som bør utbedres med hensyn til risikoen for skader.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TGIU
Snøfanger
Siden yttertaket var dekket med snø, var det ikke mulig å

kontrollere utstyr på tak. Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da dette er vendt mot terreng (bakvegg). Hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

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

Innbo og løsøre
Vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme med varmekabler på begge bad
- Ildsted
- Balansert ventilasjon med varmegjennvinning

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh (inkl. lading av elbil). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 10 962,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 10 926,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og feiing.
Kostnad for renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 3 972,- pr år.
- Fiber fra Kvamnet kr 600,- pr mnd.
- Est. kr 500-1 000,- pr år for fellesutgifter til brøyting i nabolaget

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 838,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 1 838,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 774 684,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 098 737,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
SUM-IT
Polisenr: 118-10075749

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fiber i boligen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 357 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt opparbeidet med asfalt, forstøtningsmur, platting/terrasse, frukttrær, beplantning og hage med plen.

I kart er eiendommen tegnet inn med grønne grenselinjer, noe som indikerer middels-høy nøyaktighet. Iht. informasjon fra kommunen er tomtestørrelsen 357,6m².

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Norheimsund, kun få minutters gange fra sentrum. Som regionsenter i Kvam tilbyr Norheimsund et variert utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert Straumen senter, Spar og over 60 andre handels- og servicesteder. Her finner du også flere hyggelige kafeer og restauranter som serverer alt fra enkle kaffepauser til smakfulle måltider med lokale råvarer.

For den friluftsinteresserte byr nærområdet på et bredt spekter av aktiviteter. Rett ved Hardangerfjorden ligger en idyllisk sandstrand med sandvolleyballbane og bordtennisbord – perfekt for både avslapning og aktivitet på sommerdager. Vinterstid er det kort vei til Sjusete Skisenter og Kvamskogen, hvor du kan nyte flotte langrennsløyper og alpintmuligheter, eller legge ut på fjellturer rett fra nærområdet.

Barnefamilier vil sette pris på nærheten til flere barnehager, barneskole og idrettsanlegg. Norheimsund har også et rikt båtliv om sommeren, med kaipromenade og muligheter for båtliv og fjordopplevelser.

Skoler og barnehager
0.7 km - Sandven Fus barnehage
0.8 km - Norheimsund barnehage
6.8 km - Sjydnahaugen barnehage
0.8 km - Norheimsund skole
4.0 km - Norheimsund friskole
7.4 km - Kvam ungdomsskole
2.7 km - Kvam vgs. avd. Norheimsund

Området er godt tilrettelagt for både bil og kollektivtransport, med hyppige bussavganger til nabokommuner og gode pendlermuligheter. Med kort vei til både natur og byliv ligger alt til rette for en aktiv og behagelig hverdag i hjertet av Hardanger.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- Vi kommer til å savne å bo i en så fin og romslig bolig på en svært sentral plass med kort vei til sentrum. Vi kommer også til å savne den tidlige morgensolen og kveldssolen på sommeren. Det har vært komfortabelt å bo i en enkel bolig med god standard.

Hva er deres favoritturer i nabolaget?
- Krokavatn og Torefjell.

Hvordan er nabolaget og nærområdet?
- Naboene er koselige og hyggelige, og det bor hovedsakelig familier med barn her. Nabolaget oppleves veldig trygt og rolig. Det er idrettsplass, treningssenter, butikker, bakeri og byggevarehandel i nærmiljøet, og man har kort avstand til alt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.06.2008.

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Vaskerom er opprinnelig byggemeldt som bod jf. byggetegninger.
- Det foreligger ikke byggetegninger av hems. Etablering og innredning av hems er i utgangspunktet søknadspliktig, og tiltaket er ikke byggemeldt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar videre ansvar og risiko for eventuelle pålegg fra kommunen samt eventuelle kostnader.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for del av gnr 11 bnr 1 - Brennehaugen, regulert til bolig.

Det gjøres oppmerksom på at nabotomten, gnr 11 bnr 499, er ubebygget og regulert til bolig i detaljreguleringsplan for gnr 11 bnr 427 og 494 mfl - Brennehaugen. Ny eier må påregne at det kommer nybygg på eiendommen.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Tinglyst 14.07.2008 - Dokumentnr: 580307 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4622 Gnr:11 Bnr:455
Gnr 11 bnr 455 har veirett for tilkomst på eksisterende vei over eiendommen.

Tinglyst 04.11.2005 - Dokumentnr: 4008 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:11 Bnr:1
Dokumentet inneholder kart og delingsforretning over tomten med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser.

Tinglyst 28.04.2008 - Dokumentnr: 341839 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4622 Gnr:11 Bnr:455
Dokumentet inneholder kart og delingsforretning over parsellen med beskrivelse av eiendommen og dens opprinnelige grenser.

Tinglyst 07.05.2008 - Dokumentnr: 367040 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Dokumentet inneholder kart og delingsforretning over gnr 11 bnr 454, med grensejustering med 1,1m² fra gnr 11 bnr 426.

Tinglyst 30.07.2008 - Dokumentnr: 621295 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4622 Gnr:11 Bnr:454
Gnr 11 bnr 425, bnr 426 og bnr 455 har veirett for tilkomst på eksisterende vei over denne eiendom (gnr 11 bnr 454).

Tinglyst 30.07.2008 - Dokumentnr: 621316 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4622 Gnr:11 Bnr:425
Gnr 11 bnr 426 og bnr 455 har veirett for tilkomst på eksisterende vei over denne eiendom (gnr 11 bnr 425)

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkluder) kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 103 700,- 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 1. desember 2025

Ansvarlig megler
Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Megler
Tarjei Bjørgum, Medhjelper
Tlf. 97754059

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

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

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

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

Sandvenhagen 37A

Nabolaget Sandven - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Norheimsund skule (1-7 kl.) 277 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Norheimsund friskule (1-10 kl.... 60 elever, 5 klasser	5 min 4 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.) 251 elever, 18 klasser	12 min 7.4 km
Kvam vgs. avd Norheimsund 200 elever, 16 klasser	4 min 2.7 km
Framnes kristne vgs. 260 elever, 9 klasser	5 min 3.7 km

Offentlig transport

Sæland Linje 925, 930	10 min 0.9 km
Bergen Flesland	1 t 16 min

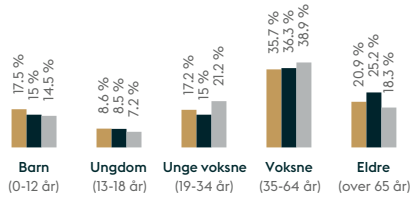
Barnehager

Sandven Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min 0.7 km
Norheimsund barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 0.8 km
Sjydnahaugen barnehage (1-5 år... 72 barn	10 min 6.8 km

Dagligvare

Spar Norheimsund	11 min
Coop Prix Norheimsund	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandven	782	380
Norheimsund	2 140	1 022
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Norheimsund idrettsanlegg	5 min
Norheimsund idrettsanlegg	12 min
Hardanger Treningssenter	11 min
Hardangerbadet	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig

Sandvenhagen 37A , 5600
NORHEIMSUND

KVAM kommune

gnr. 11, bnr. 426

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 27.11.2025 **Rapportdato:** 01.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14106-1666 **Referansenummer:** TT2078

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

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

Hardingtakst AS - Ditt lokale takstfirma

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

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

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

Me leverar:
- Tilstandsrapportar
- Verditakstar
- Verdivurderingar
- Tomtetakstar
- Byggelånsoppfølging
- Energi- og byggteknisk rådgjeving
- Uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

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



Rapportansvarlig

David Haltvik

david@hardingtakst.no
970 35 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med sentrumsnær beliggenhet i Norheimsund. Norheimsund er det største tettstedet i Kvam, og her finner man et bredt utvalg av blant annet dagligvarebutikker, restauranter, badestrand, idrettsanlegg, treningssenter, barnehage, skole m.m.

Det er også kort kjøreavstand til Sjusete, som har preparerte langrennsløyper. I tillegg ligger Kvamskogen ca. tjue minutter unna, med flere fine turstier, langrennsløyper og alpinanlegg. Det er omtrent en time og femten minutter med bil til Bergen sentrum, som er nærmeste større by.

TOMT:
Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til en bil i garasje og en ved siden av garasjen. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, frukttrær beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en andel av en vertikaldelt tomannsbolig.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over to plan, med tilbygget bod og garasje i tilknytning til boligen.

Oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag.

Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert el-bil lader. Praktisk funksjon med "Smart styring av lys".

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Oppført natursteinsmur i ca 2009.
- Tilbygget i ca 2011 med bod og garasje.
- Fasadene ble malt siste årene.
- Delvis vedlikehold/utskiftinger av innvendige overflater.
- Opparbeidet hage i 2025.

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

KORT OPPSUMMERT:
- Sentrumsnært / sentral beliggenhet
- Pen, opparbeidet og velholdt hage/uteområde
- Moderne uttrykk
- Innflyttingsklar bolig
- Garasje med elbil-lader
- Åpen stue/kjøkkenløsning med god takhøyde i stue
- Store vindusflater med mye lys
- 3 soverom
- God oppbevaring / lagringsplass
- Hems / mesanin
- Smarthus-løsninger for styring av lys
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Helfliset bad

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig

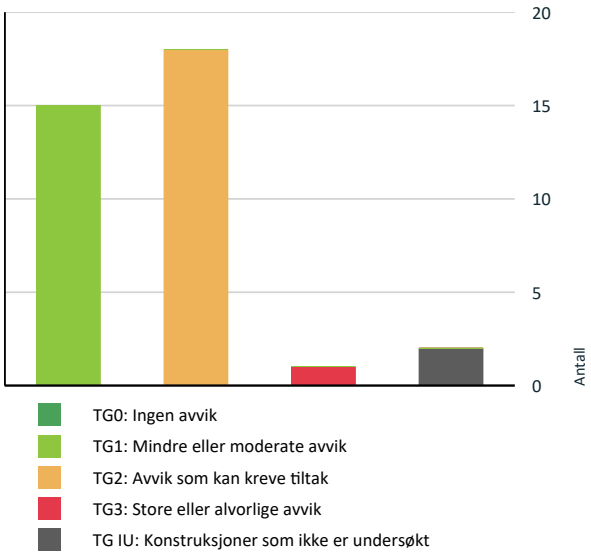
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom planløsningen på de byggemeldte tegningene og dagens bruk. Dette gjelder hems som ikke vises på de byggemeldte tegningene. Slike tiltak er normalt søknadspliktige, men endringene er, så langt jeg kjenner til, verken byggemeldt, omsøkt eller godkjent av kommunen. Viser til tegninger for ytterligere opplysninger.

Generelt om bruksendringer:
Bruksendring innebærer å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen, som kan kreve kreve søknad og tillatelse. For mer informasjon, se nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet på:
https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/bruksendring?_t_q=bruksendring

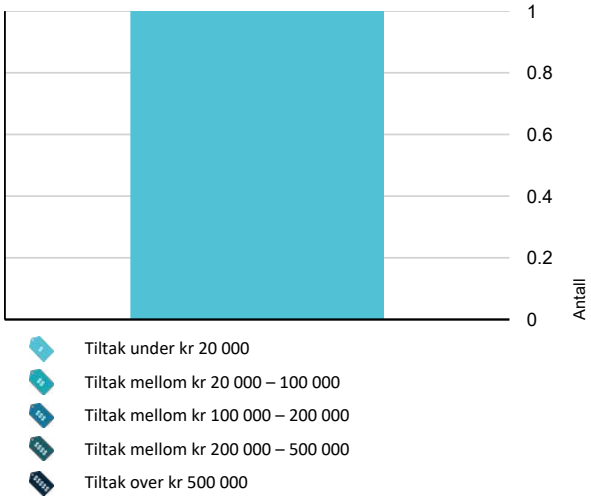
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Snøfanger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking - Tilbygg	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med betongtakstein.

Levetid:
Normal levetid for betongtakstein er 30 til 60 år.
Stedvis utskiftinger av stein er normalt mellom 10 og 40 år.

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

Merk:
Det er viktig å påpeke at taktekkingen var dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen fra utsiden. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. Tilstandsgrad er basert på alder, dersom alderen er kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med papp/pvc-duk elr. tilsvarende.

Levetid:
Normal levetid for papp/pvc-duk elr. Tilsvarende er 15 til 35 år.

Merk:
Det er viktig å påpeke at taktekkingen var dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekkingen fra utsiden. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. Tilstandsgrad er basert på alder, dersom alderen er kjent. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taktekkingen når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observasjoner som tyder på en pågående drypplekkasje i taktekningen mellom den opprinnelige delen og tilbygget. Dette er synlig i garasjen, og forholdet bør undersøkes nærmere. Det var plussgrader og snøsmelting på befaringstidspunktet, noe som kan ha sammenheng med lekkasjen. Uansett bør forholdet undersøkes nærmere. Det bør nevnes at det opplyses i tidligere takst at blikkenslager Flotve AS var rekvirert for å undersøke dette nærmere.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser fuktmerker i tak, sett fra garasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av alu/stål (plast på garasje).

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:

Tilstandsrapport

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 IU Snøfanger

Siden yttertaket var dekket med snø, var det ikke mulig å kontrollere utstyr på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert musebånd, men dette bør undersøkes nærmere siden det tidligere er registrert muselort på loftet i følge tidligere takst.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

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

TG 1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er påvist råteskader i en drager under terrassen i 1. etasje. Skadene antas å skyldes en mangelfull teknisk løsning for terrasseundertaket, der vann ikke ledes bort tilstrekkelig. Vedvarende fuktpåvirkning har sannsynligvis ført til at treverket gradvis er blitt skadet. Dette kan redusere konstruksjonens bæreevne og medføre risiko for ytterligere følgeskader dersom det ikke utbedres. En ytterligere undersøkelse bør gjennomføres for å vurdere om lokale tiltak kan vurderes eller om hele drageren bør skiftes. Tiltak og løsningen bør uansett utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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


Bilde viser råteskade i drager.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater framstår som moderne, med tidsriktig standard.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe med ildsted i stue/kjøkken.

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

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

TG 1 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/på bod/teknisk rom.
Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen.
• Målingen viste 24 %, ved 15 celsius.
- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.
• Målingen viste vektprosent under 8% (vises ikke på instrument)
- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Det er målt en relativ fuktighet (RF) på 24 % ved en temperatur på 15 ° C. Dette er lav fuktighet, og tilsier at materialene i området fremstår tørre. Målingen gir ingen indikasjoner på unormal fuktpåvirkning eller risiko for fuktskader på kontrolltidspunktet.

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



Bilde viser fuktmåling i påforet vegg mot terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp.

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

Merk:
Det er lagt folie på trinnene, dette er delvis løsnet enkelte plasser. Utskifting bør vurderes av ny eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er gitt opplysninger eller observert følgende:

Mus/skadedyr:
Det er observert spor etter mus (gnagere). Eventuelle tiltak vil være å rekvirere eget skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Overflater:
Fliser på gulv og på vegger, takess i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjgarnityr og glassdører, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er fra byggeår.

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

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en forholdsvis lang sprekk som strekker seg over flere fliser på veggen mot naboleiligheten. Årsaken er ukjent, og forholdet bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser sprekk på vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredstillende fallforhold, verken lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen og høyere risiko for lekkasje. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

Det er ikke tilfredsstillende oppkant for det vanntette sjiktet (fuktsikring/membran) ved dørterskelen. Ifølge TEK17 skal det være en vanntett oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døråpninger dersom det ikke er 1:100 fall på gulvet. En terskel av trevirke regnes ikke som en vanntett løsning. Manglende oppkant øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Normalt skal membran/duk være synlig rundt hele undersiden/innsiden av klemringen i sluket. Manglende synlig membran kan medføre utetthet og økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette resultere i fuktskader, råte eller muggdannelse, med påfølgende kostbare utbedringer. Det anbefales å innhente dokumentasjon om produkt, monteringsanvisning og bildedokumentasjon fra utførende.

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

Mangelfull utførelse/tetting ved rørgjennomføring (rørgjennomføring ved vask). Dette anbefales å utbedre for å unngå lekkasje og følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Nærbilde av sluket og løsning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er ikke etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Evt. Innhent dokumentasjon og legg dette frem til eventuelle interessenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra tilstøtende vegg/rom mot fuktutsatt våtsone var ikke mulig, da dette er vendt mot terreng (bakvegg). Hulltaking i de øvrige veggene vil ikke gi korrekt resultat, hulltaking og fuktmåling er derfor ikke utført.

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Overflater:
Fliser på gulv og på vegger, takess i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Alder:
Rommet er fra byggeår.

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

Dokumentasjon/utførelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har ikke tilfredstillende fallforhold, verken lokalt fall rundt sluket og høydeforskjell mellom sluket og gulvet ved døren. Dette kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som blant annet øker belastningen på fuktsikringen og høyere risiko for lekkasje. Dette bør tas i betraktning ved bruk. Det vil ikke være kostnadseffektivt å utbedre nå, men ved oppgradering av rommet.

Det er ikke tilfredsstillende oppkant for det vanntette sjiktet (fuktsikring/membran) ved dørterskelen. Ifølge TEK17 skal det være en vanntett oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved døråpninger dersom det ikke er 1:100 fall på gulvet. En terskel av trevirke regnes ikke som en vanntett løsning. Manglende oppkant øker risikoen for vannlekkasje ut av rommet ved vannsøl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut i fra visuell observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Normalt skal membran/duk være synlig rundt hele undersiden/innsiden av klemringen i sluket. Manglende synlig membran kan medføre utetthet og økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette resultere i fuktskader, råte eller muggdannelse, med påfølgende kostbare utbedringer. Det anbefales å innhente dokumentasjon om produkt, monteringsanvisning og bildedokumentasjon fra utførende.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft (ventil i vindu).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke nødvendig å foreta hulltaking, siden konstruksjonen kunne kontrolleres fra inspeksjonsluke. Det ble ikke observert fuktmerker eller unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og stekeovn og platetopp.

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

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

Merk:
Det er lagt folie på benkeplate, denne er delvis løsnet enkelte plasser. Utskifting bør vurderes av ny eier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinner.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er ikke opplyst om service på anlegget etter 2023.
Ventilasjonsanlegg bør rengjøres regelmessig for å sikre et godt inneklima. Generelt sett anbefales det å bytte filter en gang i året, gjerne etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger bør filter byttes både vår og høst. En større service bør gjennomføres jevnlig med et par års mellomrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på bod/teknisk rom.
Størrelse: Ca 300 liter.
Årstall/alder: 2009.

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på begge bad. - 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.**
   - **Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.**

Tilstandsrapport

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

2. Er det mangler på røykvarsler 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 2 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:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert. Selv om det ikke er indikasjoner på begrenset effekt, tilsier imidlertid alderen at det kan oppstå problemer etter hvert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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 eller sikring av forstøtningsmuren og i trappeløp 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: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bilde viser område hvor det mangler rekkverk/sikring på mur og trapp.

TG 1 Oljetank

Jeg har ikke mottatt opplysninger om evt. oljetank på eiendommen og tilstandsgraden er basert på dette.

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

Andre forhold

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

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

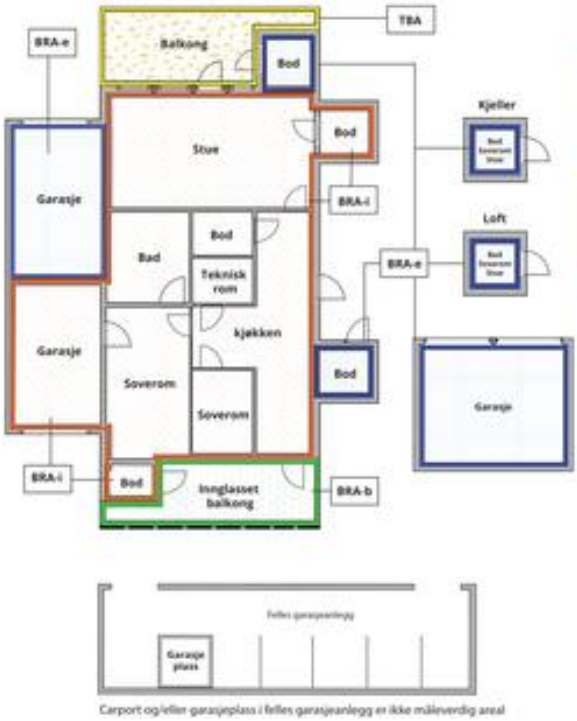
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	52			52			52
1. Etasje	56	28		84	10		84
Hems						9	9
SUM	**108**	**28**			**10**	**9**	**145**
SUM BRA	**136**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/ trapp, 2 soverom, bod, bad		
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod, garasje	
Hems	Loftstue		

Kommentar

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

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

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,36 meter i gang.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter på kjøkken. Det er mønt himling i stuedel (ca 4,65 meter).
- Hems har mønt himling med takhøyde på ca 1,95 meter i møne.

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 en hems uten måleverdig areal, areal er medtatt under AHL.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik mellom planløsningen på de byggemeldte tegningene og dagens bruk. Dette gjelder hems som ikke vises på de byggemeldte tegningene. Slike tiltak er normalt søknadspliktige, men endringene er, så langt jeg kjenner til, verken byggemeldt, omsøkt eller godkjent av kommunen. Viser til tegninger for ytterligere opplysninger.

Generelt om bruksendringer:
Bruksendring innebærer å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen, som kan kreve kreve søknad og tillatelse. For mer informasjon, se nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet på:
https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/bruksendring?_t_q=bruksendring

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.

Følgende avvik ble observert:
• Hems har verken tilfredstillende dagslysflate, takhøyde eller rømningsvei for rom med varig opphold, selv om det er innredet med blant annet senger.

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.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	44	64

Kommentar	
Vertikaldelt tomannsbolig	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: - Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner som "bod/teknisk rom", siden rommet fremstår som en bod og ikke som et innredet våtrom (vaskerom). Deyte samsvarer også med de byggemeldte tegningene. Areal utgjør ca 8 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	David Haltvik	Takstingeniør
	Gøran Froastad Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	11	426		0	357.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandvenhagen 37A

Hjemmelshaver
Andersen Gøran Froastad, Krason Weronika Magdalena

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.11.2025		Fremvist		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Egne forutsetninger for oppdraget:

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

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

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

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

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

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Gøran Froastad	9578-5993-4-3759279	2025-11-29 11:11:45
Krason, Weronika Magdalena	9578-5993-4-4523356	2025-11-29 11:50:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. nov. 2025

Oppdragsnummer
37-0144/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Gøran Froastad Andersen, Weronika Magdalena Krason

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 118-10075749
Forsikret i: SUM-IT

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øystese elektriske, el bil lader

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25.04.2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øystese Elektriske, arbeid utført 26.08.2024

---

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: bytte av vannpumpe, ifbm forsikringsak. 2023

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: garasje bod bygget på i ca 2011 av tidligere eier. hems innredet av tidligere eier.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll ventilasjonsanlegg 2023

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: overflate oppussing, bytte av gulv

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: sprekk i flis på badet, ref 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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: lekkasje i tak garasje, ref tilstandsrapport.

---

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

Ja

Beskriv: sikring til varmtvannsbereder skirftet fra 10A til 15A da sikringen gikk hele tiden. øystese elekstriske, 18.07.2023

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: muselort på kaldloft, ref tidligere tilstandsrapport.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tidligere tilstandsrapport 2023, Helge Fjellro tilstandsrapport 2025, Harding Takst

---

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 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 37-0144/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sandvenhagen 37 A
Postnr	5600
Poststad	NORHEIMSUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	11
Bnr.	426
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	24469921
Bustadnr.	
Merkenr.	A2020-1154804
Dato	09.07.2020



Innmeld av	Eivind Madsen Skeie

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, mens 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- det er færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: **Følg med på energibruken i bustaden**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Reduser innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelomnar**
- **Utføring av service på ventilasjonsanlegg**
- **Installering av luft/luft-varmepumpe**

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utferda med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggjeår:	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar)

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.energimerking.no

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjeld for denne eigedommen (vedlegg 1)

Adresse: Sandvenhagen 37 A
Postnr. og poststad: 5600 NORHEIMSUND
Leilegheitsnr.:
Bustadnr.:
Dato: 09.07.2020 23:28:16
Energimerkenummer: A2020-1154804
Ansvarleg for energiattesten: Eivind Madsen Skeie
Energimerkinga er utført av: Eivind Madsen Skeie

Gnr: 11
Bnr: 426
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygn. nr.: 24469921

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montering av urstyring på avtrekksvifter/ventilasjonsanlegg

Ein bør undersøkje om ventilasjonsanlegget gjev høve til trinnvis regulering av luftmengda (1, 2, 3 eller maks/normal/min) og eventuelt har urstyring kopla til denne funksjonen. Ein bør eventuelt ettermontere eit vekeur som styrer luftmengdene avhengig av brukstida. For bustader bør ikkje ventilasjonen stoppast når bustaden ikkje er i bruk, men det bør vere ein minsteventilasjon på ca. 0,2 l/s per kvadratmeter.

Tiltak 2: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installering av luft/luft-varmepumpe

Ein kan vurdere å installere ei luft/luft-varmepumpe (også kalla komfortvarmepumpe). Ei slik pumpe hentar "gratis" varme frå utelufta, som blir tilført innelufta, og reduserer med det energiutgiftene til oppvarming i bustaden. Best utnytting får ein med ei open romløysing. For kvar kilowattime straum varmepumpa bruker, gjev ho i gjennomsnitt over fyringssesongen 2-3 kilowattimar i varmeutbytte.

Brukartiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tips 6: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tips 7: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tips 8: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøleskap, fryseboksar o.l. skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur inne i skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske- og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tips 9: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved og god trekk og legg ikkje i for mykje om gongen. Å fyre i open peis er noko ein gjer mest for kosen. Hald spjeldet stengt når peisen ikkje er i bruk.

ambita

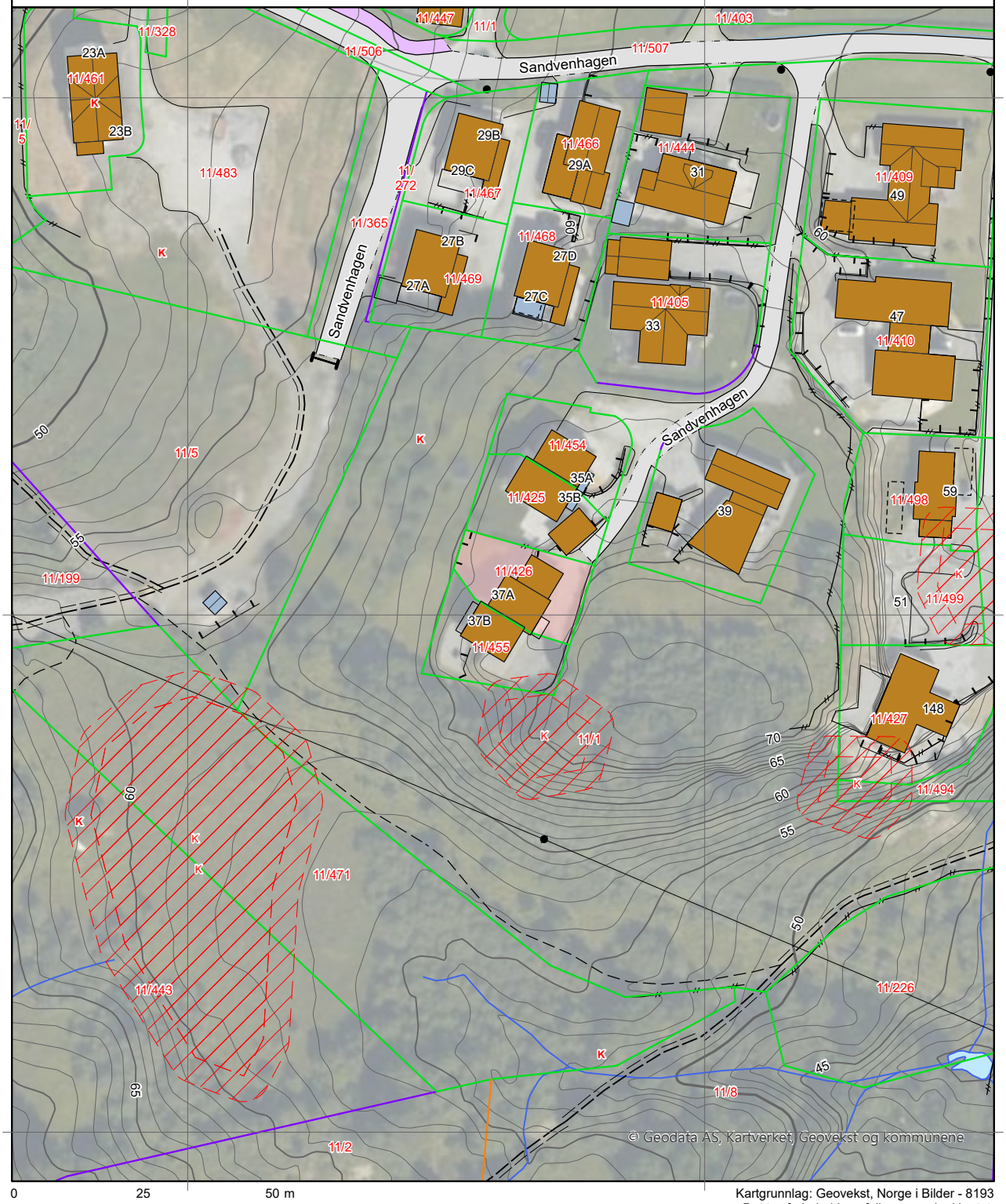
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/11/426/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.11.2025



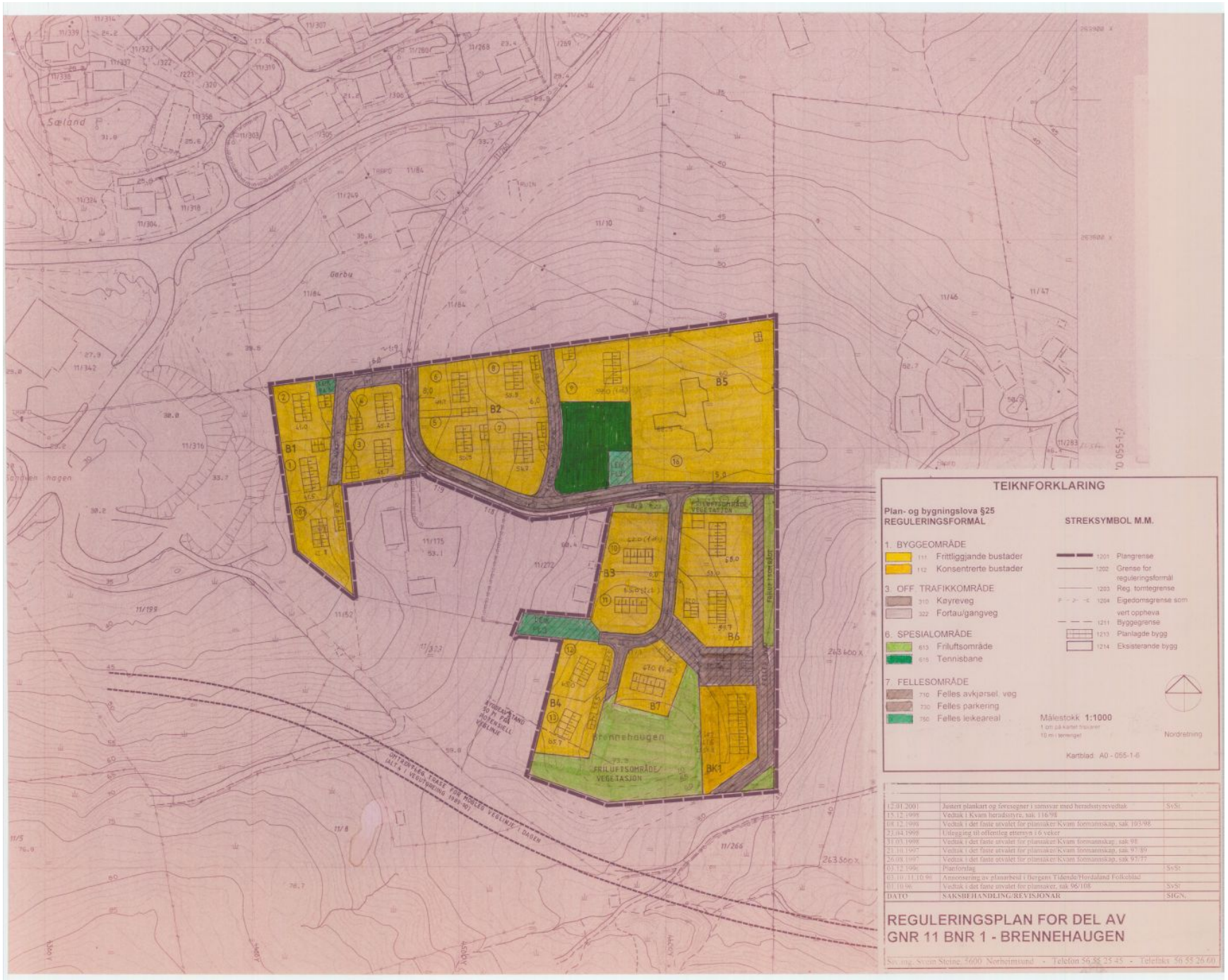
0 25 50 m

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


ambita
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/11/426/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 20.11.2025
Sandvenhagen
Sandvenhagen
Sandvenhagen
11/328
11/461
23A
23B
11/483
11/447
11/1
11/506
11/403
11/507
29B
29C
11/467
11/466
29A
11/444
31
11/409
49
11/365
27B
27A
11/469
11/468
27D
27C
11/405
33
47
11/410
11/454
35A
11/425
35B
39
11/498
59
11/426
37A
37B
11/455
11/499
51
148
11/427
11/494
11/471
11/443
11/226
11/8
11/2
11/199
11/5
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




TEIKNFORKLARING
Plan- og bygningslova §25
REGULERINGSFORMÅL
STREKSYMBOL M.M.
1. BYGGEOMRÅDE
111 Fritliggjande bustader
112 Konsentrerte bustader
3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE
310 Køyreveg
322 Fortau/gangveg
6. SPESIALOMRÅDE
613 Friluftsområde
615 Tennisbane
7. FELLESOMRÅDE
710 Felles avkjørsel veg
730 Felles parkering
750 Felles leikeareal
1201 Plangrense
1202 Grense for reguleringsformål
1203 Reg. tomtegrense
1204 Eigedomsgrense som vert oppheva
1211 Byggegrense
1213 Planlagde bygg
1214 Eksisterande bygg
Målestokk 1:1000
1 cm på kartet tilsvarer 10 m i terrenget
Nordretning
Kartblad A0 - 055-1-6
12.01.2001 Justert plankart og føresegner i samsvar med heradsstyrevedtak SvSt.
15.12.1998 Vedtak i Kvam heradsstyre, sak 116/98
04.12.1998 Vedtak i det faste utvalet for plansaker Kvam formannskap, sak 103/98
22.04.1998 Utlegging til offentleg ettersyn i 6 veker
31.03.1998 Vedtak i det faste utvalet for plansaker Kvam formannskap, sak 98
21.10.1997 Vedtak i det faste utvalet for plansaker/Kvam formannskap, sak 97/89
26.08.1997 Vedtak i det faste utvalet for plansaker/Kvam formannskap, sak 97/77
03.12.1996 Paarlovting SvSt.
03.10./11.10.96 Annonsering av planarbeid i Bergens Tidende/Hordaland Folkeblad
01.10.96 Vedtak i det faste utvalet for plansaker, sak 96/108 SvSt.
DATO SAKSBEHANDLING/REVISJONAR SIGN.
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
GNR 11 BNR 1 - BRENNEHAUGEN
Sv. ing. Svein Steine, 5600 Norheimsund - Telefon 56 55 25 25 - Telefaks 56 55 26 60
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
BK1
Brennehaugen
FRILUFTSOMRÅDE/ VEGETASJON

TEIKNFORKLARING

Plan- og bygningslova §25
REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE
- 111 Frittliggjande bustader
- 112 Konsentrerte bustader

3. OFF. TRAFIKKOMRÅDE
- 310 Køyreveg
- 322 Fortau/gangveg

6. SPESIALOMRÅDE
- 613 Friluftsområde
- 615 Tennisbane

7. FELLESOMRÅDE
- 710 Felles avkjørsel, veg
- 730 Felles parkering
- 750 Felles leikeareal

STREKSYMBOL M.M.

- 1201 Plangrense
- 1202 Grense for reguleringsformål
- 1203 Reg. tomtegrense
- 1204 Eigedomsgrense som vert oppheva
- 1211 Byggegrense
- 1213 Planlagde bygg
- 1214 Eksisterande bygg

Målestokk 1:1000
1 cm på kartet tilsvarer
10 m i terrenget

Nordretning

Kartblad A0 - 055-1-6

DATO	SAKSBEHANDLING/REVISJONAR	SIGN.
12.01.2001	Justert plankart og føresegner i samsvar med heradsstyrevedtak	SvSt.
15.12.1998	Vedtak i Kvam heradsstyre, sak 116/98	
08.12.1998	Vedtak i det faste utvalet for plansaker Kvam formannskap, sak 103/98	
23.04.1998	Utlegging til offentleg ettersyn i 6 veker	
31.03.1998	Vedtak i det faste utvalet for plansaker/Kvam formannskap, sak 98	
21.10.1997	Vedtak i det faste utvalet for plansaker/Kvam formannskap, sak 97/89	
26.08.1997	Vedtak i det faste utvalet for plansaker/Kvam formannskap, sak 97/77	
03.12.1996	Planforslag	SvSt.
03.10./11.10.96	Annonsering av planarbeid i Bergens Tidende/Hordaland Folkeblad	
01.10.96	Vedtak i det faste utvalet for plansaker, sak 96/108	SvSt.

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 11 BNR 1 - BRENNEHAUGEN

Siv. ing. Svein Steine, 5600 Norheimsund - Telefon 56 55 25 45 - Telefaks 56 55 26 60

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 20.11.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 426
Adresse: Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0144/25

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

07/1220-29

Kommune
Kvam herad
Grovagjelet 16
5600 Norheimsund

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

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Bygg og Landskap AS Tangeråshagen 44 5630 Strandebarm	Brennehaugen AS Byrkjelandsvegen 130 5600 Norheimsund

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Sandvenhagen 37 A og 37 B, 5600 Norheimsund	11	426/455		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Oppføring av tomannsbustad. Bruksareal (BRA) er oppgjeve til 108 kvm pr eining. Samla utbygd areal (BYA)for tomannsbustaden er 152 kvm. Tilkopling til off. vass- og avløpsanlegg er godkj. i sak 361/07/DRAD. Ansvarsrett er godkj. i sak 560/07/DRAD.

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
Rådmannen	14.09.2007	360/07/DRA

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
16.06.08	Bygg og Landskap AS v/ Tor Børresen

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

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

Merknader

Ferdigattest er gjeve med grunnlag i anmoding om ferdigattest dagsett 16.06.08, samt fylgjande kontrollerklæringar:
- Kjosås Maskin AS, kontrollerklæring dagsett 10.06.08
- Arc Oppmåling AS, kontrollerklæring dagsett 27.06.08
- Villanger & Sønner AS, kontrollerklæring dagsett 10.06.08
- Botnen entreprenør AS, kontrollerklæring dagsett 20.06.08
- Kåre Neteland AS, kontrollerklæring dagsett 10.06.08

Søknad om tilkopling til offentleg vass- og avløpsanlegg er godkjend i sak 361/07/DRAD. I løyve står: "Når arbeidet er utført skal målsett kartskisse som viser trase og tilkoplingspunkt (utvendige anleggsdeler) sendast inn til Kvam herad".
Vi kan ikkje sjå at dette er gjort, og ber om at det vert gjort snarast. Frist: 15.08.08

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Norheimsund	27.06.2008	KVAM HERAD Rune Vik

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	Kjosås Maskin AS	Gamle Dalavegen 114, 5600 Norheimsund
	Arc Oppmåling AS	Fabrikkgaten 10, 5059 Bergen
	Botnen entrepr. AS	Postboks 208, 5602 Norheimsund
	Kåre Neteland AS	Gamle Dalavegen, 5600 Norheimsund
	Villanger &Sønner AS	Kvassnesvegn 45, 5914 Isdalstø
	Skatt vest	Postboks 8103, 4068 Stavanger

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

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
11	426				

Adresse: Brennehaugen | Postnr: 5600 | Poststed: Norheimsund

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 16.06.2008
- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

KVAM HERAD
Arkivsaksnr.:
Dato 16 JUNI 2008
Dok.nr.: Saksh.:
Arkiv: Ark.A:

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[ ]
Kontrollerklæringer	G	-	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: TOR BØRRESEN

Dato: 16/6-08 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: OTTAR BYRKJELAND

KVAM HERAD
Arkivsaksnr.: 07/1220
Dato 13 JUNI 2008
Dok.nr.: 24 Saksh.: Rui
Arkiv: A11/426 Ark.A:

© NBR nr 5167 Juli-2003

Skatteetaten

Dato
20.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4622 KVAM

Gnr 11 Bnr 426 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 774 684
Som sekundærbolig:	kr 3 098 737

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 20.11.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant Kjelde: Kvam herad

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 426
Adresse: Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0144/25

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	552	30.11.2025
Eigedomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 20.11.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 11 **Bruksnr.:** 426
Adresse: Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0144/25

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

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Vatn		5120
Avløp		5290
Renovasjon	Ekstern leverandør	Bergensområdets Interkommunale Renovasjonsselskap (BIR)
Brannsyn, feiing		552
Eigedomsskatt		1838
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Vassmålar: Ja

	Dato	m3
Sist avlesen	01.06.2025	1354

Kommentar
Det er ikkje regitrert vannmålerstand for 2. halvår 2025

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

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

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

KVAM HERAD

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Brennehaugen

gnr 11 bnr 1 m.fl

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	**Saksnr**	**Dato**	**Sign.**
Vedtak i Kvam heradsstyre	116/98	15.12.1998	
Vedtak mindre endring	381/10	15.10.2010	JONE
Mindre reguleringsendring på høyring 06.03.-01.04.2020			
Vedtak mindre endring ved Kvam MPB-utval - Endring frå konsentrert busetnad til frittståande einebustad - arealet er i nytt plankart definert som B6 og B8	018/20	09.06.2020	LEIKAA
I medhald av § 12-14 i plan- og bygningslova. Sign.:..... 2020.06.16 13:12:39 +02'00'			

PlanID: 20010003c
Arkivsaknr: 19/1704

1. PLANOMRÅDE - REGULERINGSFORMÅL

1.1 Planområdet

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål etter § 25 i plan- og bygningslova:

- byggeområde for bustader
- off. trafikkområde: veg, fortau/gangveg
- spesialområde: friluftsområde, tennisbane
- fellesområde: felles avkjørsel/veg, felles leikeareal

2. BYGGEOMRÅDE

2.1 Fellesferesegner for byggeområda

A. Rettleiande plassering av bygningar går fram av plankartet. Møneretning bør følgja terrenget. Tilhøyrande uthus/garasjar skal utformast slik at dei saman med hovudhuset dannar ei god bygningsmessig gruppe.

B. Rettleiande kotehøgd på golvplan i sokkeletasje/underetasje (evt. hovudplan der det berre vert bygt i ein etasje) er påført på kartet. Endeleg kotehøgd blir fastsett ved handsaming av byggemelding.

C. Byggetiltak som sett i fjernperspektiv kan bryta horisonten i området ved Brennehaugen, skal ved høgd og takform givast ei utforming som framhevar horisonten si form. Det skal brukast dempa fargar som høver i naturen, helst mørke fargar.

2.2 Område for frittliggjande bustader **(B1 - B4)**

A. I områda kan det førast opp frittliggjande småhus i to etasjar inkludert underetasje. I tillegg kan det innreiast bustadrom på loft. I byggemelding skal det gjerast greie for plassering av avkjørsel, garasje og nødvendig areal til parkering og manøvrering på tomta.

B. Tillate bruksareal i prosent av tomtearealet er 30 %. På tomtene kan det utover 30 % tomteutnytting førast opp garasje eller carport på inntil 28 m2 BRA.

2.3 Område for frittliggjande bustader **(B5 - B7)**

A. I områda kan det førast opp frittliggjande småhus. Bygningane skal vera i ein etasje og vera godt tilpassa terrenget i storleik, form og farge for å unngå uheldig silhuettverknad

B. I byggemelding skal det gjerast greie for plassering av avkjørsel, garasje og nødvendig areal til parkering og manøvrering på tomta.

C. Tillate bruksareal i prosent av tomtearealet er 25%.

2.4 Område for bustader – frittliggjande småhus B8

A. I område B8 kan det førast opp frittliggjande småhus med høgd mellom gjeve koter på plankart.

- ¾ Tomt 1 = OK golv min. kt. +58 og OK tak maks. kt. +65
- ¾ Tomt 2 = OK golv min. kt. +59 og OK tak maks. kt. +67
- ¾ Tomt 3 = OK golv min. kt. +60 og OK tak maks kt. +69

Garasje kan førast opp i ei målbar høgd utanfor byggjegrensene sett i reguleringsplan, men minimum 1 meter frå tomtegrensa.

B. Tillate BYA i prosent av tomteareal er 30%

C. I byggemeldinga skal det gjerast greie for plassering av avkøyrsel, garasje og nødvendig areal til parkering og manøvreringsareal på tomta.

2.5 Renovasjon (BRE1)
Innanfor område BRE1 kan det opparbeidast postkassestativ og plass for henting av avfall frå nærliggjande bustader.

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

A. Offentleg trafikkområde omfattar køyreveg og fortau/gangveg.
Vegar skal opparbeidast til regulert standard etter kvart som, og innan, byggeområda vert tekne i bruk.

Samlevegen inn i feltet skal opparbeidast som kjøreveg med 4 m breidd inkl skulder og fortau med 2 m breidd. Utanom opparbeidd vegareal/fortau er det l m regulert til grøft/skråning/snøopplag.

Tilkomstveg og felles avkjørsler skal opparbeidast med 3,5 - 4 m breidd inkl skulder. Utanom vegareal er det 1 m breidd inkl skulder.

B. Nye vegar skal ha linjeføring og høgder som vist på planen. Største stigning er 1: 8. Vegskråningar skal dekkast til med jord og såast/plantast til med vegetasjon som høver på staden. Arealet mellom tilkomstveg ved austre kant av planen og nabogrense i aust skal opparbeidast på parkmessig måte og kan plantast til.

Murar mot offentleg veg skal ikkje vera høgare enn 1,5 m over terreng og skal utførast i naturstein.

C. I areal for anna veggrunn grøntområde kan nyttast til opparbeiding av veg. Arealet kan også nyttast til å etablere pumpestasjon for vatn og avlaup med tilhøyrande leidningar

4. SPESIALOMRÅDE

4.1 Friluftsområde
A. Området i Brennehaugen skal nyttast til friluftsområde. Området skal framleis tilhøyra hovudbruket. Det kan leggjast til rette for leik, gangstiar og liknande tiltak. Grunneigaren kan ta ut ved og har ansvar for at karakteren av skog og landskap ikkje vert vesentleg endra.

B. I området nord i felt B3 og felt B7 mot vegen over haugen skal det etablerast vegetasjon i form av tre, buskar eller hekk som skal vera synleg i fjernperspektiv.

4.2 Tennisbane
A. I området kan det opparbeidast tennisbane med tilhøyrande anlegg. Utanfor spelebanen er det er tillate å føra opp ballvegg med lengd ca 6 m og høgd ca 2,5 m. Spelebanen kan gjerdast inn slik det er vanleg på tennisbanar, og området kan skjermast av med oppbygd jordvoll eller hekk/vegetasjon.

Eventuell avskjerming skal ikkje vera høgare enn 2 m over opprinneleg terreng.
Området kan framleis tilhøyra hovudbruket eller skiljast ut på eige bruksnummer.

5. FELLESOMRÅDE

A. Det skal opparbeidast felles veg/felles avkjørsel og eventuelt parkeringsplass for dei eigedommane som naturleg soknar til vegen. Felles vegområde skal høyra til dei eigedommane som er naturlege brukarar av vegen.
Største stigning for felles veg er 1 :8. Vegskråningar skal dekkast til med jord og såast/plantast til med vegetasjon som høver på staden. Murar mot felles veg skal ikkje vera høgare enn 1,5 m over terreng og skal utførast i naturstein.

B. Det skal opparbeidast fellesareal for leik og opphald. Areala skal leggjast til rette slik at dei høver for tiltenkt bruk. Areala FL1 og FL2 skal opparbeidast som leikeplassar for småbarn/sandleik m.m.
FL3 er tiltenkt aking og naturbasert leik. Dei ulike fellesareala for leik og opphald skal vera til felles bruk for alle som bur i området.

C. Fellesområda skal opparbeidast i takt med utbygginga av området.

KVAM HERAD

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Brennehaugen

gnr 11 bnr 1 m.fl

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	**Saksnr**	**Dato**	**Sign.**
Vedtak i Kvam heradsstyre	116/98	15.12.1998	
Vedtak mindre endring	381/10	15.10.2010	JONE
Mindre reguleringsendring på høyring 06.03.-01.04.2020			
Vedtak mindre endring ved Kvam MPB-utval - Endring frå konsentrert busetnad til frittståande einebustad - arealet er i nytt plankart definert som B6 og B8	018/20	09.06.2020	LEIKAA
I medhald av § 12-14 i plan- og bygningslova. Sign.:..... 2020.06.16 13:12:39 +02'00'			

PlanID: 20010003c
Arkivsaknr: 19/1704

1. PLANOMRÅDE - REGULERINGSFORMÅL

1.1 Planområdet

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål etter § 25 i plan- og bygningslova:

- byggeområde for bustader
- off. trafikkområde: veg, fortau/gangveg
- spesialområde: friluftsområde, tennisbane
- fellesområde: felles avkjørsel/veg, felles leikeareal

2. BYGGEOMRÅDE

2.1 Fellesferesegner for byggeområda

A. Rettleiande plassering av bygningar går fram av plankartet. Møneretning bør følgja terrenget. Tilhøyrande uthus/garasjar skal utformast slik at dei saman med hovudhuset dannar ei god bygningsmessig gruppe.

B. Rettleiande kotehøgd på golvplan i sokkeletasje/underetasje (evt. hovudplan der det berre vert bygt i ein etasje) er påført på kartet. Endeleg kotehøgd blir fastsett ved handsaming av byggemelding.

C. Byggetiltak som sett i fjernperspektiv kan bryta horisonten i området ved Brennehaugen, skal ved høgd og takform givast ei utforming som framhevar horisonten si form. Det skal brukast dempa fargar som høver i naturen, helst mørke fargar.

2.2 Område for frittliggjande bustader **(B1 - B4)**

A. I områda kan det førast opp frittliggjande småhus i to etasjar inkludert underetasje. I tillegg kan det innreiast bustadrom på loft. I byggemelding skal det gjerast greie for plassering av avkjørsel, garasje og nødvendig areal til parkering og manøvrering på tomta.

B. Tillate bruksareal i prosent av tomtearealet er 30 %. På tomtene kan det utover 30 % tomteutnytting førast opp garasje eller carport på inntil 28 m2 BRA.

2.3 Område for frittliggjande bustader **(B5 - B7)**

A. I områda kan det førast opp frittliggjande småhus. Bygningane skal vera i ein etasje og vera godt tilpassa terrenget i storleik, form og farge for å unngå uheldig silhuettverknad

B. I byggemelding skal det gjerast greie for plassering av avkjørsel, garasje og nødvendig areal til parkering og manøvrering på tomta.

C. Tillate bruksareal i prosent av tomtearealet er 25%.

2.4 Område for bustader – frittliggjande småhus B8

A. I område B8 kan det førast opp frittliggjande småhus med høgd mellom gjeve koter på plankart.

- ¾ Tomt 1 = OK golv min. kt. +58 og OK tak maks. kt. +65
- ¾ Tomt 2 = OK golv min. kt. +59 og OK tak maks. kt. +67
- ¾ Tomt 3 = OK golv min. kt. +60 og OK tak maks kt. +69

Garasje kan førast opp i ei målbar høgd utanfor byggjegrensene sett i reguleringsplan, men minimum 1 meter frå tomtegrensa.

B. Tillate BYA i prosent av tomteareal er 30%

C. I byggemeldinga skal det gjerast greie for plassering av avkøyrsel, garasje og nødvendig areal til parkering og manøvreringsareal på tomta.

2.5 Renovasjon (BRE1)
Innanfor område BRE1 kan det opparbeidast postkassestativ og plass for henting av avfall frå nærliggjande bustader.

3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

A. Offentleg trafikkområde omfattar køyreveg og fortau/gangveg.
Vegar skal opparbeidast til regulert standard etter kvart som, og innan, byggeområda vert tekne i bruk.

Samlevegen inn i feltet skal opparbeidast som kjøreveg med 4 m breidd inkl skulder og fortau med 2 m breidd. Utanom opparbeidd vegareal/fortau er det l m regulert til grøft/skråning/snøopplag.

Tilkomstveg og felles avkjørsler skal opparbeidast med 3,5 - 4 m breidd inkl skulder. Utanom vegareal er det 1 m breidd inkl skulder.

B. Nye vegar skal ha linjeføring og høgder som vist på planen. Største stigning er 1: 8. Vegskråningar skal dekkast til med jord og såast/plantast til med vegetasjon som høver på staden. Arealet mellom tilkomstveg ved austre kant av planen og nabogrense i aust skal opparbeidast på parkmessig måte og kan plantast til.

Murar mot offentleg veg skal ikkje vera høgare enn 1,5 m over terreng og skal utførast i naturstein.

C. I areal for anna veggrunn grøntområde kan nyttast til opparbeiding av veg. Arealet kan også nyttast til å etablere pumpestasjon for vatn og avlaup med tilhøyrande leidningar

4. SPESIALOMRÅDE

4.1 Friluftsområde
A. Området i Brennehaugen skal nyttast til friluftsområde. Området skal framleis tilhøyra hovudbruket. Det kan leggjast til rette for leik, gangstiar og liknande tiltak. Grunneigaren kan ta ut ved og har ansvar for at karakteren av skog og landskap ikkje vert vesentleg endra.

B. I området nord i felt B3 og felt B7 mot vegen over haugen skal det etablerast vegetasjon i form av tre, buskar eller hekk som skal vera synleg i fjernperspektiv.

4.2 Tennisbane
A. I området kan det opparbeidast tennisbane med tilhøyrande anlegg. Utanfor spelebanen er det er tillate å føra opp ballvegg med lengd ca 6 m og høgd ca 2,5 m. Spelebanen kan gjerdast inn slik det er vanleg på tennisbanar, og området kan skjermast av med oppbygd jordvoll eller hekk/vegetasjon.

Eventuell avskjerming skal ikkje vera høgare enn 2 m over opprinneleg terreng.
Området kan framleis tilhøyra hovudbruket eller skiljast ut på eige bruksnummer.

5. FELLESOMRÅDE

A. Det skal opparbeidast felles veg/felles avkjørsel og eventuelt parkeringsplass for dei eigedommane som naturleg soknar til vegen. Felles vegområde skal høyra til dei eigedommane som er naturlege brukarar av vegen.
Største stigning for felles veg er 1 :8. Vegskråningar skal dekkast til med jord og såast/plantast til med vegetasjon som høver på staden. Murar mot felles veg skal ikkje vera høgare enn 1,5 m over terreng og skal utførast i naturstein.

B. Det skal opparbeidast fellesareal for leik og opphald. Areala skal leggjast til rette slik at dei høver for tiltenkt bruk. Areala FL1 og FL2 skal opparbeidast som leikeplassar for småbarn/sandleik m.m.
FL3 er tiltenkt aking og naturbasert leik. Dei ulike fellesareala for leik og opphald skal vera til felles bruk for alle som bur i området.

C. Fellesområda skal opparbeidast i takt med utbygginga av området.



TEIKNFORKLARING

Bygg og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
- 1111 Bustadbygg - fritliggjande småhus (B)
- 1550 Renovasjonsanlegg (BRE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)
- 2011 Køyreveg (SKV)
- 2012 Fortau (SF)
- 2019 Anna veggrunn - grøntareal (SVG)

Grønstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)
- 3031 Turveg (GT)

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
- 5130 Friluftsformål (LF)

Linesymbol
- Plangrense
- Føremålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eigedomsgrense som skal oppheve
- Byggegrense
- Regulert senterline
- Måle- og avstandsline

Punktsymbol
- Vegstenging/fysisk køyresperre

VEDTEKEN 09.06.2020

Grunnkart Kvam 2018
Koordinatsystem: EUREF89 Sone 32
Høgdesystem: NN 2000
Ekvidistanse: 1 m

Målestokk: 1:500

N

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Justert plankart og føresegner i samsvar med heradsstyrevedtak	12.01.01		SvSt

Detaljreguleringsplan for gnr. 11, bnr. 427 og 494 m.fl.

BRENNEHAUGEN

Norheimsund, Kvam herad

Målestokk:	1:500 / A2
PlanID:	20010003c
Forslagsstillar:	Byrkjeland Bygg og Eigedom AS
Dato:	15.04.2020

Saksbandsaming i medhald av plan- og bygningslova	Dato	Saksnr.	Signatur
Vedtak i det fyrste utvalet for plansaker	01.10.96	96/108	SvSt
Annonsering av planarbeid i Bergens Tidene/ Hordaland Folkeblad	03.10/ 11.10.96		SvSt
Planforslag	03.12.96		SvSt
Vedtak i Kvam formannskap	26.08.97	97/77	
Vedtak i Kvam formannskap	21.11.97	97/89	
Vedtak i Kvam formannskap	31.03.98	91	
Utlegging offentleg ettersyn i 6 veker	23.04.98		
Vedtak i Kvam formannskap	08.12.98	103/98	
Vedtak i Kvam heradsstyre	15.12.98	116/98	
Vedtak mindre endring	15.10.10	381/10	JONE
Søknad om mindre endring	15.04.20		Geoplan AS
Mindre reguleringsendring på høyring (06.03.20 - 01.04.20)			
Vedtak mindre endring ved Kvam MPB- utval	09.06.20	018/20	LEIKAA

Planen er godkjend i medhald av plan- og bygningslova

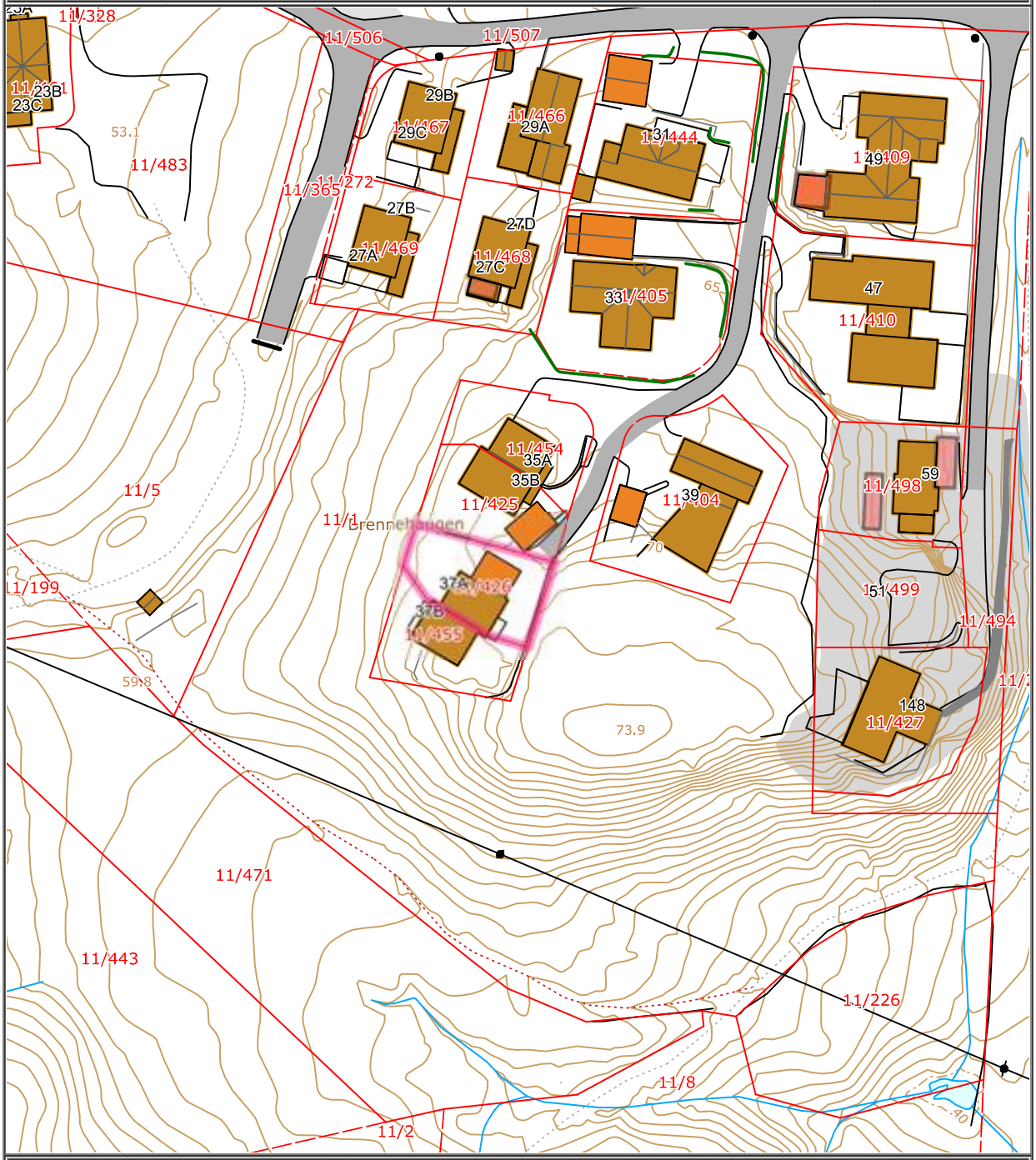
Planen er utarbeidd av:
GEOPLAN AS
Arkitektur | Plan | Kart
www.geoplan.as | Storchemsvegen 17 | 5600 Norheimsund | 56556233 | post@geoplan.as

Saksbehandlar: LEIKAA

Arkivkode: 19/1704

SITUASJONSKART

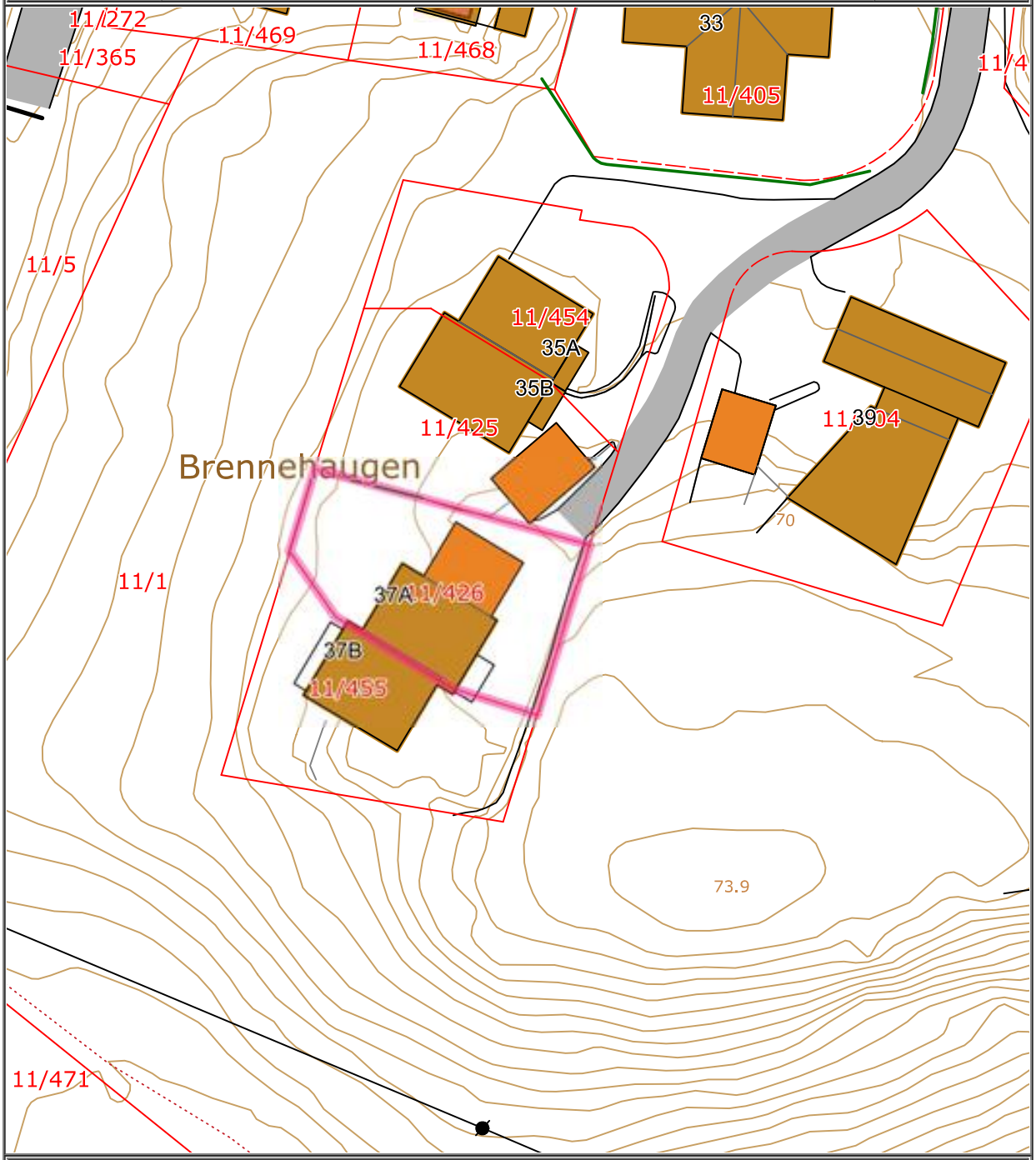
Eigedom:	Gnr: 11	Bnr: 426	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	ANDERSEN GØRAN FROASTAD, Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND, med flere			
KVAM HERAD	Dato: 20/11-2025 Signatur:			Målestokk 1:1000



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

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 11	Bnr: 426	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	ANDERSEN GØRAN FROASTAD, Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND, med flere			
KVAM HERAD	Dato: 20/11-2025 Signatur:			Målestokk 1:500



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.

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 11	Bnr: 426	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	ANDERSEN GØRAN FROASTAD, Sandvenhagen 37A, 5600 NORHEIMSUND, med flere			
KVAM HERAD	Dato: 20/11-2025 Signatur:			Målestokk 1:1000



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

KVAM HERAD

Thomas Mælen
Sandvenhagen 37 A

5600 NORHEIMSUND

Vår ref.	Dykkar ref.	Dato:
11/1125-8/N-511, TYPE-A, GBNR-011/0426//ROAN		07.10.2011

Vedtak DRAD 439/11 - Søknad om tiltak uten ansvarsrett på gnr 11 bnr 426 i Brennehaugen i Norheimsund. Garasje / bod - tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Rådmannen sitt vedtak:

Søknad om løyve til tiltak for oppføring av garasje på bustadeigedom gnr. 11 bnr. 426 i Norheimsund, vert godkjend med heimel i § 20- 2 d i plan- og bygningslova på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan stempla inn hjå Kvam herad 15.09.2011
2. At terrenginngrepet vert gjort så varsamt som mogelig. Overgangar mot naboareal må stellast til på ein skjønsam måte.

Godkjend situasjonsplan i målestokk 1:500 stempla inn hjå Kvam herad 15.09.2011
Godkjende plan og fasadeteikningar stempla inn hjå Kvam herad 02.09.11.

Kvam herad orienterer om at tilsyn med tiltaket vil kunne utførast inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningslova § 25-2.

Klage:

Det vert gjort merksam på at fullmaktsvedtak gjort av administrasjonssjef kan klagast på til fylkesmannen, §1-9 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 § 21-9.

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

Krav om gebyr for løyve til tiltak vert ettersendt. Jamfør
Punkt C 5.3.4 i gebyrhefte. Utskrift av sak 439/11/DRAD og godkjende dokument fylgjer vedlagt.

Med helsing

Ronny Andersen
Serviceleiar

Kopi til:
Trond Inge Brakestad Sandvenhagen 35 B 5600 NORHEIMSUND

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	**Møtedato**	**Saksnr**	**Sakshands.**
Delegert rådmannen	06.10.2011	439/11	LINOLS

Avgjerd av: Rådmannen **Saksh.:** Linda Neteland Olsen	**Arkiv:** N-511, TYPE-A, GBNR-011/0426 **Objekt:**	**Arkivsaknr** 11/1125 - 6

Søknad om tiltak uten ansvarsrett på gnr 11 bnr 426 i Brennehaugen i Norheimsund. Garasje / bod - tilbygg til vertikaldelt tomannsbustad

Samandrag:

Det vert søkt om oppføring av garasje/bod tilbygg på gnr. 11 bnr. 426 i Brennhaugen i Norheimsund. Garasjen er planlagt i tilknyting til bustadeigedom. Garasjen er oppgjeve med et totalt areal på BRA 27 m^2.

Det er oppgjeve at tilkomst og avkjørsel er sikra ved privat veg til tomta. Det føreligg skriftleg fråsegn frå nabo, eigedom gnr. 11 bnr. 425 med samtykke om at garasje kan førast opp nærare enn 4 meter frå felles grense. Erklæringa er datert 14.09.2011 og kan tinglysast som hefte på gnr. 11 bnr. 425.

Det er ikkje kjend for heradet at det føreligg nokon nabomerknader i saka.

Teikningsgrunnlag:
- Situasjonsplan i målestokk 1:500, stempla inn hjå Kvam herad 15.09.2011
- Plan og fasadeteikningar, datert 26.04.2011

Gjeldande plangrunnlag

"Reguleringsplan for del av gnr.11 bnr. 1 – Brennhaugen, godkjend 15.12.1998. I følgje føresegna pkt. B gjev planen høve til oppføring av garasje på inntil 28 m^2 i tillegg til ein utnyttingsgrad på 30 % for bustadhus.

Føresega pkt. B lyd slik; " *Tillate bruksareal i prosent av tomtearealet er 30 %. På tomtene kan det utover 30 % tomteutnytting førast opp garasje eller carport på inntil 28 m^2 BRA".*

Punkt B i føresegna vart endra i Kvam herad sitt vedtak av 15.10.2010 i saknr. 381/10.

Kvam herad har vurdert at omsøkt tiltak er i samsvar med dei endra føresegnene.

Plassering:

Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan i målestokk 1:500, stempla inn hjå Kvam herad 26.04. 2011.

Estetikk:
Heradet som bygningsstyremakt vurderer omsøkt tiltak å liggje innanfor dei estetikkrâmer plan og lov set jf. plan og bygningslova § 29-1.

Rådmannen sitt vedtak:

Søknad om løyve til tiltak for oppføring av garasje på bustadeigedom gnr. 11 bnr. 425 i Norheimsund, vert godkjend med heimel i § 20- 2 d i plan- og bygningslova på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist på situasjonsplan stempla inn hjå Kvam herad 15.09.2011
2. At terrenginngrepet vert gjort så varsamt som mogelig. Overgangar mot naboareal må stellast til på ein skjønsam måte.

Godkjend situasjonsplan i målestokk 1:500 og teikningar stempla inn hjå Kvam herad 15.09.2011.

Kvam herad orienterer om at tilsyn med tiltaket vil kunne utførast inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningslova § 25-2.

Klage:

Det vert gjort merksam på at fullmaktsvedtak gjort av administrasjonssjef kan klagast på til fylkesmannen, §1-9 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 § 21-9.

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

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	**Møtedato**	**Saksnr**	**Sakshands.**
Delegert rådmannen	15.08.2007	361/07	RUVI
Delegert rådmannen	14.09.2007	360/07	RUVI
Delegert rådmannen	**18.12.2007**	**560/07**	RUVI

Avgjerd av: Rådmannen **Saksh.:** Rune Vik	**Arkiv:** N-511, GBNR-A011/0426 **Objekt:**	**Arkivsaknr** 07/1220

Tiltak på gnr. 11 bnr. 426, Sandven i Norheimsund. Endring av ansvarsrett

Samandrag:

I samband med godkjent tiltak i sak 360/07/DRAD på gnr. 11 bnr. 426, vert det søkt om endring av ansvarsrett.

Botnen entreprenør AS søkjer om ansvarsrett for ansvarleg utførande og kontrollerande for utføring (UTF/KUT) av betongarbeid. Føretaket har sentral godkjenning.

Rådmannen sitt vedtak:

I samband med godkjent tiltak i sak 360/07/DRAD på gnr. 11 bnr. 426, vert Botnen entreprenør AS godkjend som ansvarleg utførande og kontrollerande for utføring (UTF/KUT) av betongarbeid.

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.

KVAM HERAD
INFORMASJON

Brennhaugen AS
v/ Ottar Byrkjeland, Byrkjelandsvegen 130

5600 NORHEIMSUND

Vår ref.	Dykkar ref.	Dato:
07/1220-22/N-511, GBNR-A011/0426//ROAN		19.12.2007

Melding om vedtak DRAD 560/07 - Tiltak på gnr. 11 bnr. 426, Sandven i Norheimsund. Endring av ansvarsrett

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Rådmannen sitt vedtak:

I samband med godkjent tiltak i sak 360/07/DRAD på gnr. 11 bnr. 426, vert Botnen entreprenør AS godkjend som ansvarleg utførande og kontrollerande for utføring (UTF/KUT) av betongarbeid.

Krav om gebyr for løyve til tiltak etter §93 i plan og bygningslova vert ettersendt. Jamfør C 3.3. b i gebyrhefte. Utskrift av sak 560/07/DRAD og godkjende dokument fylgjer vedlagt.

Med helsing

Ronny Andersen
Serviceleiar

Kopi til:

Botnen Entreprenør AS	Postboks 208	5602 NORHEIMSUND
Bygg og Landskap AS	Tangeråshagen 44	5630 STRANDEBARM

KVAM HERAD
INFORMASJON

Brennhaugen AS
v/ Ottar Byrkjeland, Byrkjelandsvegen 130

5600 NORHEIMSUND

Vår ref.	Dykkar ref.	Dato:
07/1220-19/N-511, GBNR-A011/0426//ROAN		19.09.2007

Melding om vedtak DRAD 361/07 - Søknad om tilkopling til off. vass- og avløpsanlegg på gnr. 11 bnr. 426, Brennehaugen i Norheimsund. Frå tomannsbustad

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Rådmannen sitt vedtak:
Søknad om tilkopling frå tomannsbustad på gnr. 11, bnr. 426, Brennehaugen i Norheimsund, til offentleg vass- og avløpsanlegg vert godkjend på fylgjande vilkår:

1. At tilkopling til off. vass- og avlaupsanlegg skjer via godkjent privat felles VA- nett for området.

Når arbeidet er utført skal målsett kartskisse som viser trase og tilkoplingspunkt (utvendige anleggsdeler) sendast inn til Kvam Herad.

Kåre Neteland AS er i sak 360/07/DRAD godkjend som ansvarleg for heile sanitæranlegget, innom- og utomhus.

Med helsing

Ronny Andersen
Servicleiar

Kopi til:

Bygg og Landskap AS	Tangeråshagen 44	5630 STRANDEBARM
Kåre Neteland AS	Gamle Dalavegen 84	5600 NORHEIMSUND

KVAM HERAD
INFORMASJON

Brennhaugen AS
v/ Ottar Byrkjeland, Byrkjelandsvegen 130
5600 NORHEIMSUND

Vår ref.	Dykkar ref.	Dato:
07/1220-18/N-511, GBNR-A011/0426//ROAN		19.09.2007

Melding om vedtak DRAD 360/07 - Søknad om løyve til tiltak på gnr. 11 bnr. 426, Brennehaugen i Norheimsund. Vertikaldelt tomannsbustad

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Rådmannen sitt vedtak:
Søknad om løyve til tiltak, oppføring av tomannsbustad på gnr. 11, bnr. 426 i Brennehaugen i Norheimsund, vert godkjend med heimel i §§93 og 95 på fylgjande vilkår:

1. Plassering: Tiltaket skal plasserast som vist på revidert situasjonsplan (stikning- og profilplan) datert 23.08.07 og terrengprofil datert 25.05.07. Toleransekravet for plassering i horisontalplanet er +/-50 cm., forutsett at minsteavstandar i §70 i plan- og bygningslova ikkje vert krenkt. Vertikal toleranse er sett til +/- 20 cm.

2. At vegar vert opparbeidd til regulert standard etter kvart som/og innan byggjeområda vert tekne i bruk, jf. reguleringsføresegn pkt. 3.

Ein minner om krav i plan til opparbeiding av leikeplassar, jf. reguleringsføresegn pkt. 5.

Godkjende teikningar:
-Revidert situasjonsplan (stikning- og profilplan) datert 23.08.07
-Tomtedelingsplan datert 29.08.2007
-Planteikning med revisjonsdato 16.08.07
-Fasadeteikningar datert 04.06.07
-Terrengprofil datert 25.05.07

Informasjon om utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad (%-TU) er for omsøkt tomannsbustad rekna til 30 %. Når utnyttingsgrad vert nytta fullt ut allereie ved bygging av huset, vil oppføring av garasje i ettertid være i strid med reguleringsplan. Byggesakshandsamar har gjort ansvarleg søkjar merksam på forholdet. Ansvarleg søkjar har kome med tilbakemelding i brev dagsett 03.09.07 om at tiltakshavar likevel ynskjer å bruke heile utnyttingsgraden på sjølve tomannsbustaden, sjølv om ein då ikkje får høve til å føre opp garasje i etterkant.

Tilkopling til off. vass- og avløpsanlegg:
Søknad om tilkopling og abonnement til off. vass- og avløpsanlegg er godkjent i sak 361/07/DRAD.

Godkjende ansvarsrettar:
Bygg og Landskap AS vert godkjend som ansvarleg søkjar (SØK).

Nordbohus AS vert godkjend som ansvarleg prosjekterande og kontrollerande for prosjekteringa (PRO/ KPR- tkl.1), for hus.

ARC Oppmåling AS vert godkjend som ansvarleg for plassering av tiltaket (PRO/ KPR, UTF/KUT).

Villanger & Sønner AS vert godkjend som ansvarleg utførande og kontrollerande for utføringa (UTF/ KUT) av betong og tømmerarbeid.

Kjosås Maskin A/ S vert godkjend som ansvarleg for grunn- og terrengdelen av tiltaket (PRO/ KPR, UTF/KUT).

Kåre Neteland AS vert godkjend som ansvarleg for heile sanitærdelen av tiltaket (PRO/KPR, UTF/KUT), innom- og utomhus.

Vi minner om ansvarleg søkjar (SØK) sitt ansvar i samband med avslutning av prosjektet (kontrollerklæringar og førespurnad om bruksløyve/ferdigattest).

Krav om gebyr for løyve til tiltak etter §93 i plan og bygningslova vert ettersendt. Jamfør punkt C.3.5.2.1.a , C.3.5.2.1.b og C 3.3. b og a i gebyrhefte. Utskrift av sak 360/07/DRAD og godkjende dokument fylgjer vedlagt.

Med helsing

Ronny Andersen
Serviceleiar

Kopi til:

ARC Oppmåling AS	Fabrikkgaten 10	5059 BERGEN
Bygg og Landskap AS	Tangeråshagen 44	5630 STRANDEBARM
Kjosås Maskin AS	Gamle Dalavegen 114	5600 NORHEIMSUND
Kåre Neteland AS	Gamle Dalavegen 84	5600 NORHEIMSUND
Nordbohus AS	Granåsvn. 1	7048 TRONDHEIM
Villanger & Sønner As	Kvassnesvegen 45	5914 ISDALSTØ

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	**Møtedato**	**Saksnr**	**Sakshands.**
Delegert rådmannen	15.08.2007	360/07	RUVI
Delegert rådmannen	**15.08.2007**	**361/07**	RUVI

Avgjerd av: Rådmannen **Saksh.:** Rune Vik	**Arkiv:** N-511, GBNR-A011/0426 **Objekt:**	**Arkivsaknr** 07/1220- 13

Søknad om tilkopling til off. vass- og avløpsanlegg på gnr. 11 bnr. 426, Brennehaugen i Norheimsund. Frå tomannsbustad

Samandrag:
Det vert søkt om å kopla tomannsbustad til offentleg vass- og avløpsanlegg på Sandven i Norheimsund. Søknaden inneheld utfylt skjema "Søknad om tilkopling og abonnement til offentleg vass-/ avløpsanlegg". Søknaden utgjer del av søknaden om oppføring av tomannsbustad på gnr. 11 bnr. 426.

Det må installerast vassmålar i begge bueiningane.

Kåre Neteland AS er i sak 360/07/DRAD godkjend som ansvarleg for heile sanitæranlegget, innom- og utomhus.

Rådmannen sitt vedtak:
Søknad om tilkopling frå tomannsbustad på gnr. 11, bnr. 426, Brennehaugen i Norheimsund, til offentleg vass- og avløpsanlegg vert godkjend på fylgjande vilkår:

1. At tilkopling til off. vass- og avlaupsanlegg skjer via godkjent privat felles VA- nett for området.

Når arbeidet er utført skal målsett kartskisse som viser trase og tilkoplingspunkt (utvendige anleggsdeler) sendast inn til Kvam Herad.

Kåre Neteland AS er i sak 360/07/DRAD godkjend som ansvarleg for heile sanitæranlegget, innom- og utomhus.

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.

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	**Møtedato**	**Saksnr**	**Sakshands.**
Delegert rådmannen	14.09.2007	360/07	RUVI

Avgjerd av: Rådmannen **Saksh.:** Rune Vik	**Arkiv:** N-511, GBNR-A011/0426 **Objekt:**	**Arkivsaknr** 07/1220 - 12

Søknad om løyve til tiltak på gnr. 11 bnr. 426, Brennehaugen i Norheimsund. Vertikaldelt tomannsbustad

Samandrag:
Søknaden:
Det vert søkt om løyve til tiltak, oppføring av tomannsbustad på gnr. 11 bnr. 426, Brennehaugen i Norheimsund. Tiltaket er handsama i eitt trinn sidan opphavleg søknad var mangelfull.

Tiltaket er opplyst å vera i 2 etasjar med utbygd areal (BYA) 152 m^2, og bruksareal (BRA) er på teikning oppgjeve til 108 m^2 pr. eining. Samla gjev dette eit bruksareal (BRA) 216 m^2. Situasjonsplan syner at avstand til nabogrense er > 4 m, avstand til anna bygning er > 8 m. Tomta 11/426 er delt i to tomter i delingssak. Arealet er i delingssaka oppgjeve til 367 m^2 + 367 m^2, samla 734 m^2.

Teikningsgrunnlag og kontrollerklæring:
-Revidert situasjonsplan (stikning- og profilplan) datert 23.08.07
-Tomtedelingsplan datert 29.08.2007
-Planteikning med revisjonsdato 16.08.07
-Fasadeteikningar datert 04.06.07
-Terrengprofil datert 25.05.07
-Utrekning av tomteutnytting, rekneark datert 29.08.07
-Kontrollerklæring for prosjektering hus i tiltakskl. 1, datert 15.06.07
-Kontrollerklæring for prosjektering plassering, datert 25.05.07
-Kontrollerklæring for prosjektering av grunn- og terrengarbeid, datert 11.07.07
-Kontrollerklæring for prosjektering av sanitærdel av tiltak, datert 18.06.07

Gjeldande plangrunnlag:
Gjeldande plan i området er "Reguleringsplan for del av gnr. 11 bnr. 1 - Brennehaugen", sist endra 12.01.2001. Eigedomen er vist som tomt nr. 13 i byggjeområde "B4" for bustader. Tillaten utnyttingsgrad er oppgjeve til 30 %.

I sak 420/07/DRAD (arkivsaksnr. 07/1453) er grenser justert og eigedomen delt i to tomter, kvar med tomteareal 367 m^2.

Utnyttingsgrad (%-TU) er for omsøkt tomannsbustad rekna til 30 %. Når utnyttingsgrad vert nytta fullt ut allereie ved bygging av huset, vil oppføring av garasje i ettertid være i strid med reguleringsplan. Byggesakshandsamar har gjort ansvarleg søkjar merksam på forholdet. Ansvarleg søkjar har kome med tilbakemelding i brev dagsett 03.09.07 om at tiltakshavar likevel ynskjer å bruke heile utnyttingsgraden på sjølve tomannsbustaden, sjølv om ein då ikkje får høve til å føre opp garasje i etterkant.

Byggjegrense på 50 meter frå potensiell vegline som vist i reguleringsplan, er ikkje lenger relevant. Kommunedelplan for Norheimsund vest godkjend 11.02.2003 syner eit nytt trasealternativ, der del av veglina forbi Brennehaugen er vist som tunnel. Nyare kommunedelplan gjeld framfor reguleringsplan.

Merknad frå naboar og andre partar:
Det ligg ikkje føre nabomerknad i samband med omsøkt tiltak, jf. stadfesting datert 14.08.07 frå ansvarleg søkjar.

Estetikk og byggjeskikk, jfr. §74 i plan- og bygningslova:
Fasadeteikningane syner at tomannsbustaden skal førast opp med liggjande kledning og saltak. Bygget er lagt langs koteliner i terreng. Terrengprofil viser relativt moderate terrenginngrep. Overgang mot naboeigedom og område mot leik skal stellast til på ein skjønsam måte.

Plassering:
Tiltaket si plasserast er vist på revidert situasjonsplan (stikning- og profilplan) datert 23.08.07 og terrengprofil datert 25.05.07.

Søknad om ansvarsrettar:
Bygg og Landskap AS søkjer om ansvarsrett for ansvarleg søkjar (SØK). Føretaket søkjer om lokal godkjenning.

Nordbohus AS søkjer om ansvarsrett for ansvarleg prosjekterande og kontrollerande for prosjekteringa (PRO/ KPR- tkl.1), for prosjektering av hus. Føretaket har sentral godkjenning.

ARC Oppmåling AS søkjer om ansvarsrett for plassering av tiltaket (PRO/ KPR, UTF/KUT). Føretaket har sentral godkjenning.

Villanger & Sønner AS søkjer om ansvarsrett for ansvarleg utførande og kontrollerande for utføringa (UTF/ KUT) for heile tiltaket, med unntak for UTF/KUT- plassering, grunn-/ terrengarbeid og sanitærteknisk anlegg. Føretaket har sentral godkjenning.

Kjosås Maskin A/ S søkjer om ansvarsrett for grunn- og terrengdelen av tiltaket (PR O/KPR, UTF/KUT). Føretaket har sentral godkjenning.

Kåre Neteland AS søkjer om ansvarsrett for heile sanitærdelen av tiltaket (PRO/KPR, UTF/KUT). Føretaket har sentral godkjenning.

Det vert søkt om tilkopling til off. vass og avløpsanlegg

Rådmannen sitt vedtak:
Søknad om løyve til tiltak, oppføring av tomannsbustad på gnr. 11, bnr. 426 i Brennehaugen i Norheimsund, vert godkjend med heimel i §§93 og 95 på fylgjande vilkår:

1. Plassering: Tiltaket skal plasserast som vist på revidert situasjonsplan (stikning- og profilplan) datert 23.08.07 og terrengprofil datert 25.05.07. Toleransekravet for plassering i horisontalplanet er +/-50 cm., forutsett at minsteavstandar i §70 i plan- og bygningslova ikkje vert krenkt. Vertikal toleranse er sett til +/- 20 cm.

2. At vegar vert opparbeidd til regulert standard etter kvart som/og innan byggjeområda vert tekne i bruk, jf. reguleringsføresegn pkt. 3.

Ein minner om krav i plan til opparbeiding av leikeplassar, jf. reguleringsføresegn pkt. 5.

Godkjende teikningar:
-Revidert situasjonsplan (stikning- og profilplan) datert 23.08.07
-Tomtedelingsplan datert 29.08.2007
-Planteikning med revisjonsdato 16.08.07
-Fasadeteikningar datert 04.06.07
-Terrengprofil datert 25.05.07

Informasjon om utnyttingsgrad
Utnyttingsgrad (%-TU) er for omsøkt tomannsbustad rekna til 30 %. Når utnyttingsgrad vert nytta fullt ut allereie ved bygging av huset, vil oppføring av garasje i ettertid være i strid med reguleringsplan. Byggesakshandsamar har gjort ansvarleg søkjar merksam på forholdet. Ansvarleg søkjar har kome med tilbakemelding i brev dagsett 03.09.07 om at tiltakshavar likevel ynskjer å bruke heile utnyttingsgraden på sjølve tomannsbustaden, sjølv om ein då ikkje får høve til å føre opp garasje i etterkant.

Tilkopling til off. vass- og avløpsanlegg:
Søknad om tilkopling og abonnement til off. vass- og avløpsanlegg er godkjent i sak 361/07/DRAD.

Godkjende ansvarsrettar:
Bygg og Landskap AS vert godkjend som ansvarleg søkjar (SØK).

Nordbohus AS vert godkjend som ansvarleg prosjekterande og kontrollerande for prosjekteringa (PRO/ KPR- tkl.1), for hus.

ARC Oppmåling AS vert godkjend som ansvarleg for plassering av tiltaket (PRO/ KPR, UTF/KUT).

Villanger & Sønner AS vert godkjend som ansvarleg utførande og kontrollerande for utføringa (UTF/ KUT) av betong og tømmerarbeid.

Kjosås Maskin A/ S vert godkjend som ansvarleg for grunn- og terrengdelen av tiltaket (PRO/ KPR, UTF/KUT).

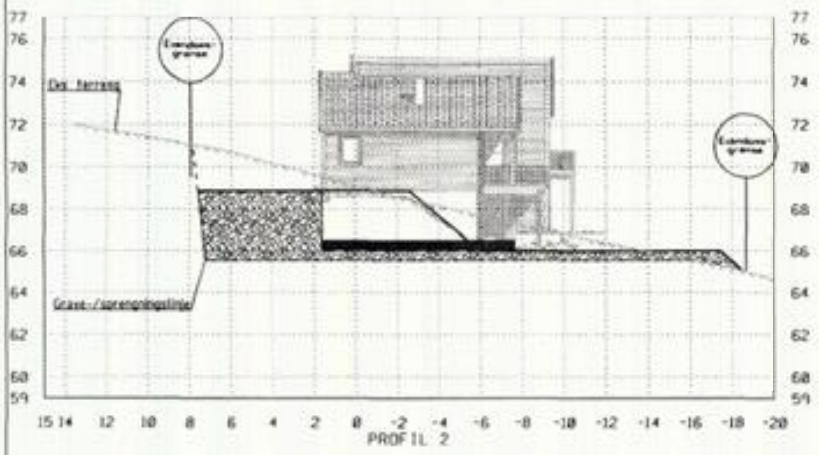
Kåre Neteland AS vert godkjend som ansvarleg for heile sanitærdelen av tiltaket (PRO/KPR, UTF/KUT), innom- og utomhus.

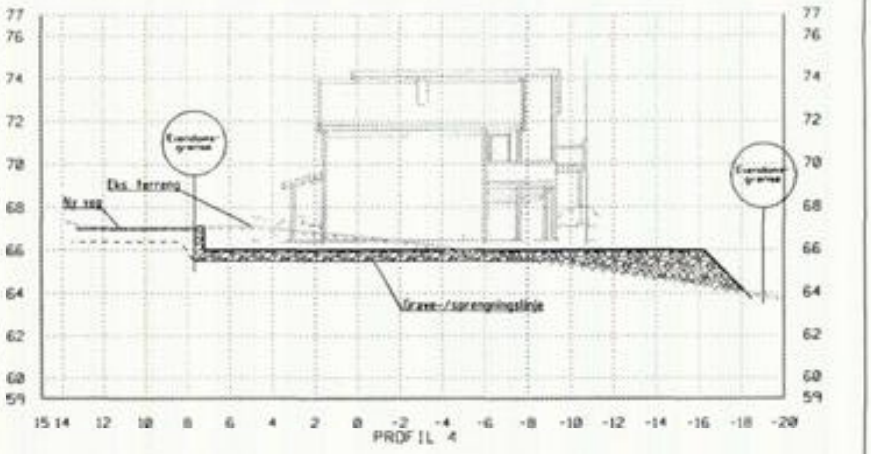
Vi minner om ansvarleg søkjar (SØK) sitt ansvar i samband med avslutning av prosjektet (kontrollerklæringar og førespurnad om bruksløyve/ferdigattest).

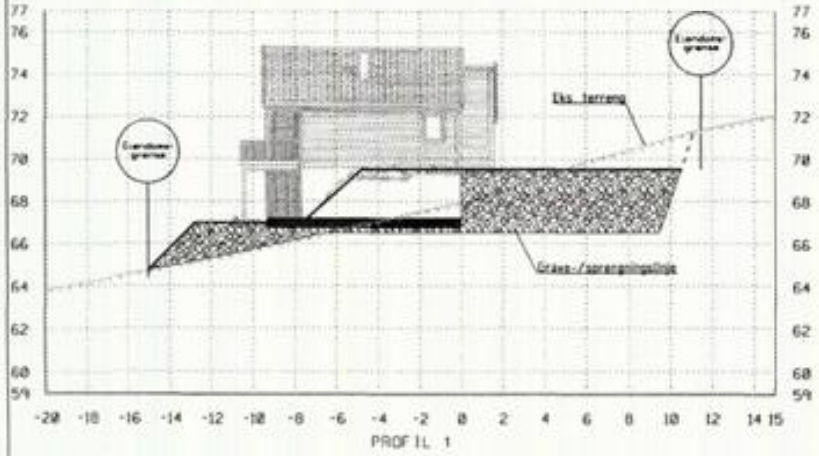
Klage:
Det vert gjort merksam på at fullmaktsvedtak gjort av administrasjonssjef kan klagast på til fylkesmannen, jf. §§ 13 fjerde ledd og 15 i plan- og bygningslova, og § 28 i forvaltningslova. Klagefrist er tre veker etter at melding om vedtak er motteke, jf. forvaltningslova §29. Klagen skal stilast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

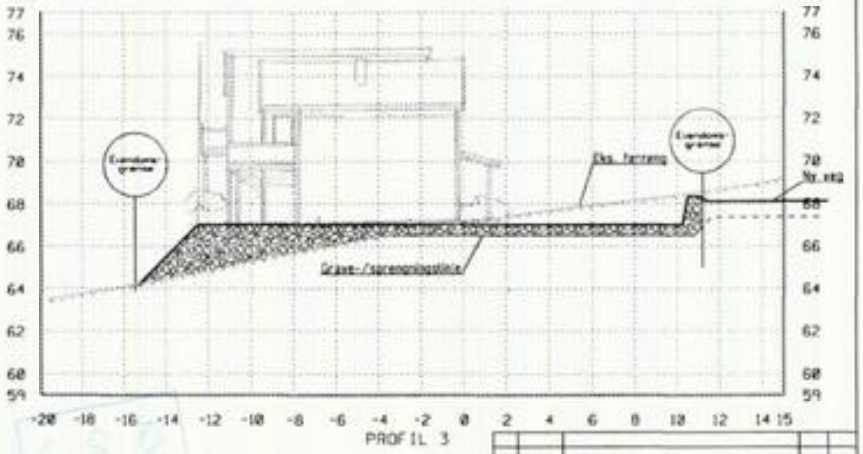
Dersom tiltak vert sett i verk *før* klagefristen er gått ut, eller før det føreligg endeleg vedtak etter handsaming av eventuell klage, må tiltakshavar bera kostnadene med eventuell seinare retting av tiltaket.

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









BRENNEHAUGEN AS

PROFILER TERRENG OG FASADE

TV/425 OG 426, KVAM HERAD

07221

001-1

A

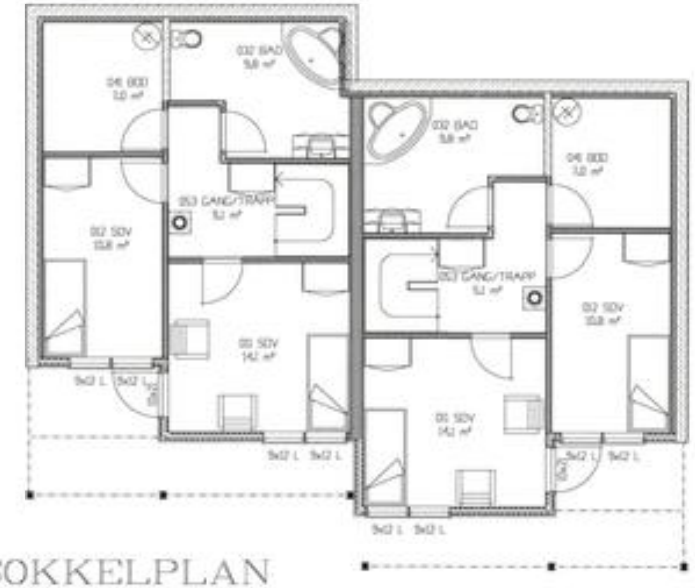
VEDLEGG P2


DATA DESIGN SYSTEM
REV VEDLEGG E2
3/9-07
HOVEDPLAN
SØKKELPLAN
SNITT A-A
BRA BRA-i BA BRA-K
Underetgplan 52,90 0,5 26,45 52,90
Hovedplan 55,80 1,0 55,80 55,80
Sum i m² 108,70 82,25 108,70
BYA: 152 m²
Grunnflate: 122 m²
KVAM HERAD
GODKJEND 19/9-07
D2010360/07
Byggherre: Brennekjær AS
Byggested: Brennekjær - GNR 11 BNR 426
Kommune: Kvam Herad
Tegning
plan og snitt
Hustype
DUETT 2
Nr. A01+

VEDLEGG E2



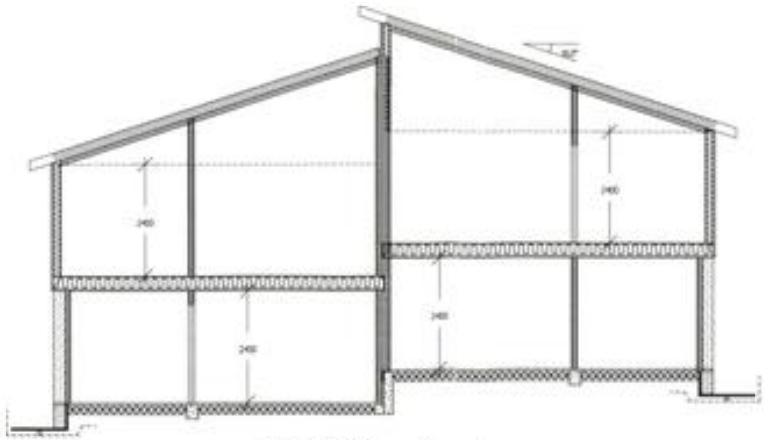
HOVEDPLAN



SØKKELPLAN

	BRA	B/fakt.	BA	BRA-K
Underetasjen	52,90	0,5	26,45	52,90
Hovedplan	55,80	1,0	55,80	55,80
Sum i m²	108,70		82,25	108,70

BYA: 152 m²
Gr.flate: 122 m²



SNITT A-A

Byggherre : Brennebuen AS
Byggeplass : Brennebuen - GNR 11 - BNR 426
Kommune : Kvam Herad

Tegning: plan og snitt
Hustype: DUETT 2

Kontrollert: SEA
Dato: 03.03.20X
Tegnet: KR
Dato: 04.06.2003
Arkivnr: 12322
Målestokk: 1 : 100
Nr.: A01+

DATA DESIGN SYSTEM

VEDLEGG E4



FASADE



FASADE

KVAM HERAD
Arkivsaks: 07/122c
Dato 17 JULI 2007
Dok.nr.: 2 Saksb: Rum
Arkiv: A11/426 Ark.kl.:



FASADE



FASADE

KVAM HERAD
GODKJEND 19/9-07
SAK 07/122c DATO 360/07

Byggherre : Brennehaugen AS
Byggeplass : Brennehaugen - 6/2 // - 8/2. 42/2
Kommune : Kvam Herad

Mål 1 : 100 | Tegn. KR | Dato 04.06.2007 | Arkiv nr 12322 | Dato 03.03.20

Dene tegning tilhører Nordbas AS. Eftertrykk/kopiering uten skriftlig tillatelse er ikke tillatt iht. åndsverkloven.

Nr. A05+

Tegning: fasader

Hustype: DUETT 2

Rev.

Returneres til :
Wergeland Boligsenter AS
Postboks 60, Minde
5821 BERGEN
Org. nr.: **980 348 385**

Ref. nr.: **7127**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
7207127

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1238	KVAM	11	425			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [ ] **A** Annet

Type bolig:
[X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.975.000,- ***EnMillionNiHundreSyttiFemTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 200.000 Skjøte gjelder førstegangs overføring av selvstendig og nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 96 75 303	Brennehaugen A/S	1/1

Doknr: 621316 Tinglyst: 30.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
30 12 81 [redacted]	Trond Inge Brakestad	[X] Ja [ ] Nei	1/2
03 10 81 [redacted]	Birte Myhre Brakestad	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 11, bnr 426 og bnr. 455 har vegrett for tilkomst på eksisterende veg over denne eiendom.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2006-10-A

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Norheimsund 21/1-2008

Kjøper/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Birte Myhre Brakestad Trond Inge Brakestad	

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☑ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Norheimsund 21/1-2008

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Brennehaugen AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Silje STENSLAND
Adresse	

2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bodhild Skulstad	BODHILD SKULSTAD
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Norheimsund 28.01.08

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Brennehaugen AS ihht fullmakt

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Silje STENSLAND

Adresse

2. vitneunderskrift: Bodfeld Skulstad — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BODFELD SKULSTAD

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : Side 3 av 3

Rett gjenpart bekreftes
Vergeland Boligsenter AS
Org.NO 980 348 385 MVA
Postboks 60 Minde
5821 Bergen
Bodfeld Skulstad

Returneres til :
Aktiv Eiendomsmegling / Wergeland Boligs
Postboks 60, Minde
5821 BERGEN
Org. nr.: **980 348 385** Ref. nr.: **7126**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
7207126

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1238	KVAM	11	454			1/1
1238	KVAM		6			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [ ] **A** Annet

Type bolig:
[X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.975.000,- ***EnMillionNiHundreSyttiFemTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon [ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifteoppgjør [ ] **7** Opphør av samboerskap [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 200.000 Skjøte gjelder førstegangs overføring av selvstendig og nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 96 75 303	Brennehaugen A/S	1/1

Doknr: 621295 Tinglyst: 30.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
26 07 79 [redacted]	Ole Håland	[X] Ja [ ] Nei	1/2
08 10 79 [redacted]	Randi Angelskår	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

*)

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 11, bnr. 425, bnr. 426 og bnr. 455 har vegrett for tilkomst på eksisterende veg over denne eiendom.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato Bergen 7/2-08

Kjøper/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ole Håland	OLE HÅLAND.
Randi Angelskår	RANDI ANGELSKÅR

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 9/2-08

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
X	Brennehaugen AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Silje Stensland
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bodhild Skulstad	Bodhild Skulstad
Adresse	

Norgeland Boligrenter
Org.NO 979 348 [illegible]
Postboks 60 Manda
5871 Bergen

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato 8/2-08

X **Hjemmelshavers underskrift**

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Brennhaugen AS ihht fullmakt

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: SIJE STENSLAND

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BODHILD SKULSTAD

Adresse

Wergeland Boligsenter AS
Org.NO 980 348 385 MVA
Postboks 60 Minde
5021 Bergen

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3

Riktig pers.nr. til ole Høiland er 260779 [redacted] ihht. folkeregistret og pantedok.

Rett gjenpart bekreftes

Wergeland Boligsenter AS
Org.NO 980 348 385 MVA
Postboks 60 Minde
5021 Bergen

Bodhild Skulstad

STATENS KARTVERK

MÅLEBREV [ ] utan grensejustering [X] med grensejustering

Herad	J.nr.
Kvam **Org.nr. 944 233 199**	121/2007 Målebrevsnummer Evt.mell. forretning, dato, ref nr.

Målebrev over

	GNR.	BNR.	Festenr.
Eigedom	11	454	
	Bruksnamn /adresse		
Areal	366,7 m^2		

Delingslova § 4/2 første leddet
Heradet skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registereining i grunnboka, snarast moleg og seinast når klagefristen er ute. Det same gjeld målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er overført areal etter reglane om grensejustering.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	18.04.2008
Rekvirent	Jon H. Sandven
Styrar	Harald Måge
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell av gnr.11 bnr.425. Parsellen er grensejustert med gnr.11 bnr.426 med 1,1 m² frå gnr.11 bnr.426.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Norheimsund	21.04.2008	Plansjef	Styrar

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf.delingslova § 4/2)
Dagbokstempel
Doknr: 367040 Tinglyst: 07.05.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påteikningar (rettingar o.l)

Gnr.	Bnr.	Festenr
11	454	

Representasjonspunkt X 6695730 Y 341975 Z 0

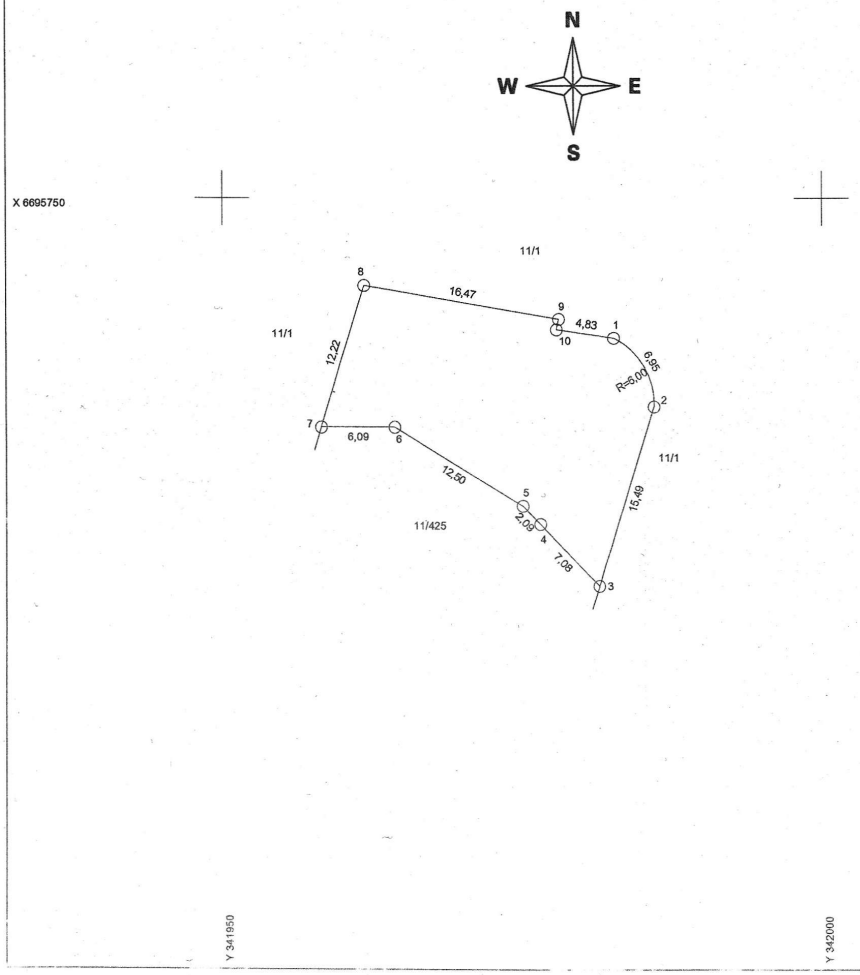
Kartblad		Landsnett
EUREF 89 UTM 32	X	

Målestokk	Areal
1:500	366,7 m²

MÅLEBREVSKART

Jnr	121/2007
Målebrev nr	

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	6695738,47	341982,59			
2	6695732,81	341985,94	6,95	6,00	Off.godkj. grensemerke i jord
3	6695718,02	341981,34	15,49		Off.godkj. grensemerke i jord
4	6695723,10	341976,41	7,08		Off.godkj. grensemerke i jord
5	6695724,60	341974,95	2,09		Off.godkj. grensemerke i jord
6	6695731,11	341964,28	12,50		Umerka Grensepunkt, markmålt
7	6695731,11	341958,19	6,09		Off.godkj. grensem. i jordf. stein
8	6695742,80	341961,76	12,22		Off.godkj. grensemerke i jord
9	6695740,05	341978,00	16,47		Off.godkj. grensemerke i jord
10	6695739,18	341977,81	,89		Off.godkj. grensemerke i fjell
			4,83		Off.godkj. grensemerke i jord



Returneres til :
Wergeland Boligsenter AS
Postboks 60, Minde
5821 BERGEN
Org. nr.: **980 348 385**

Ref. nr.: **7128**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
7207128

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1238	KVAM	11	426			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [ ] **A** Annet

Type bolig:
[X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.975.000,- ***EnMillionNiHundreSyttiFemTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 200.000

Skjøte gjelder førstegangs overføring av selvstendig og nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

Doknr: 580307 Tinglyst: 14.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	ll andel
98 96 75 303	Brennehaugen A/S	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
20 03 75 [redacted]	Vegar Fykse	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 11, bnr. 455 har vegrett for tilkomst på tilstående veg over denne eiendom.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2006-10-A

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato: Bergen 22.01.08

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: VEGAR FYKSE

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Norheimsund

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Brennehaugen AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Silje Stenslands

Adresse

2. vitneunderskrift: Bodhild Skulstad | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BODHILD SKULSTAD

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Norheimsund 28.01.08

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Brennehaugen AS ihht fullmakt

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: SIJE STENSLAND

Adresse

2. vitneunderskrift: Bodhild Skulstad — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BODHILD SKULSTAD

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : Side 3 av 3

Rett gjenpart bekreftes
Wergeland Boligsenter AS
Org.NO 980 348 385 MVA
Postboks 60 Minde
5021 Bergen
Bodhild Skulstad

MÅLEBREV [X] utan grensejustering / med grensejustering

Herad	J.nr. 120/2007
Kvam **Org.nr. 944 233 199**	Målebrevsnummer
	Evt.mell. forretning, dato, ref nr.

Målebrev over

	GNR.	BNR.	Festenr.
Eigedom	11	455	
	Bruksnamn /adresse		
Areal	357,9 m^2		

Delingslova § 4/2 første leddet
Heradet skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registereining i grunnboka, snarast moleg og seinast når klagefristen er ute. Det same gjeld målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er overført areal etter reglane om grensejustering.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	18.04.2008
Rekvirent	Jon H. Sandven
Styrar	Harald Måge
Forretning	Kart og delingsforretning over ein parsell av gnr.11 bnr.426 i Kvam.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Norheimsund	21.04.2008	Plansjef	Styrar

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf.delingslova § 4/2)
Dagbokstempel

Doknr: 341839 Tinglyst: 28.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påteikningar (rettingar o.l)

Gnr.	Bnr.	Festenr
11	455	

Representasjonspunkt X 6695694 Y 341959 Z 0

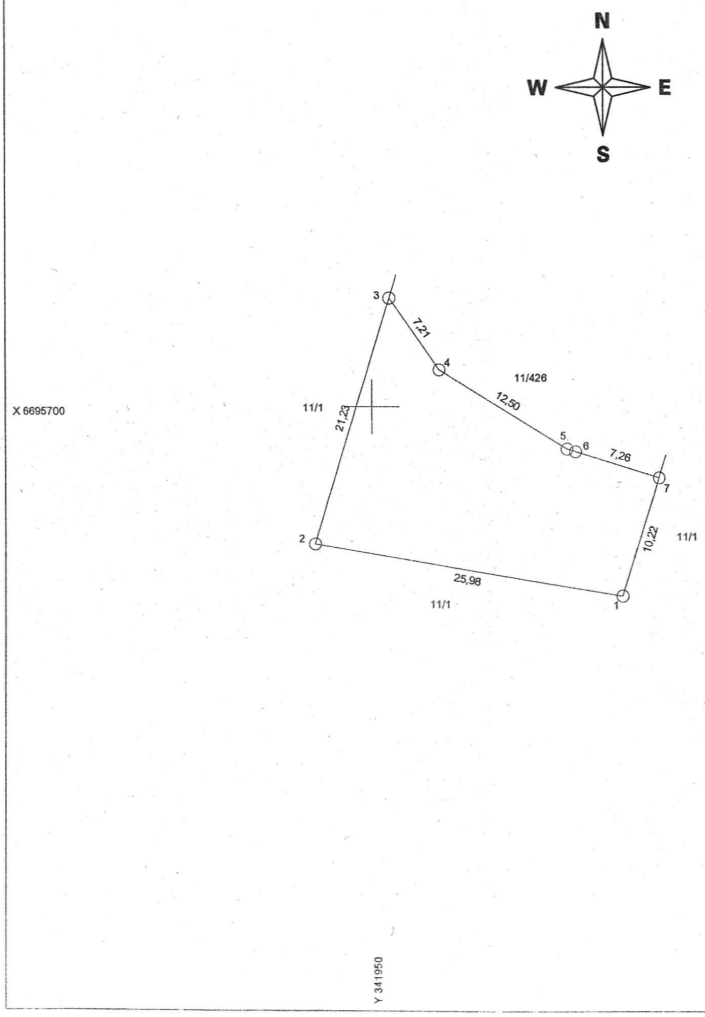
Kartblad		Landsnett
EUREF 89 UTM 32	X	

Målestokk	Areal
1:500	357,9 m²

MÅLEBREVSKART

Jnr	
120/2007	
Målebrev nr	

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	6695684,44	341970,86			Off.godkj. grensemerke i jord
2	6695688,69	341945,23	25,98		Off.godkj. grensemerke i jord
3	6695708,99	341951,43	21,23		Off.godkj. grensemerke i jord
4	6695703,10	341955,59	7,21		Off.godkj. grensemerke i jord
5	6695696,59	341966,26	12,50		Umerka Grensepunkt, markmålt
6	6695696,37	341966,98	,75		Off.godkj. grensemerke i jord
7	6695694,20	341973,90	7,26		Off.godkj. grensemerke i fjell
			10,22		



MÅLEBREV

X utan grensejustering
med grensejustering

Herad	J.nr.
Kvam	143/05
TINGLYST - 4 NOV. 2005 HARDANGER TINGRETT DAGBOKNR.: 4008	Målebrevsnummer
	Evt.mellombels forretning, dato, ref nr.

Målebrev over

	GNR.	BNR.	Festenr.
Eigedom	11	426	
	Bruksnamn /referanse		
Areal	759.9 m^2		

Delingslova, § 4/2 fyrste ledd
Heradet skal tinglyse målebrev, mellombels forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å etablere registereining i grunnboka snarast mogleg og seinast når klagefristen er utgått. Det same gjeld målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretninga er utført arealoverføring etter reglane om grensejustering.

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	27.09.2005
Rekvirent	Jon H. Sandven
Styrar	Harald Måge
Forretning	Kart og delingsforretning over ei tomt av gnr.11 bnr.1 i Kvam. Tomta er T-13 i reg.plan Brennehaugen.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Norheimsund	27.09.2005	Geodata-ansvarleg	Styrar

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf.delingslova § 4/2)

Dagbokstempel

TINGLYST
- 4 NOV. 2005
HARDANGER TINGRETT
DAGBOKNR.: 4008

Påteikningar (rettingar o.l)

Doknr: 4008 Tinglyst: 04.11.2005 Emb. 048
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr.	Bnr.	Festenr
11	426	

Representasjonspunkt: X 6695702 Y 341963 Z 66

Datum/sone: EUREF89/UTM32 | Landsnett og kommuneformel

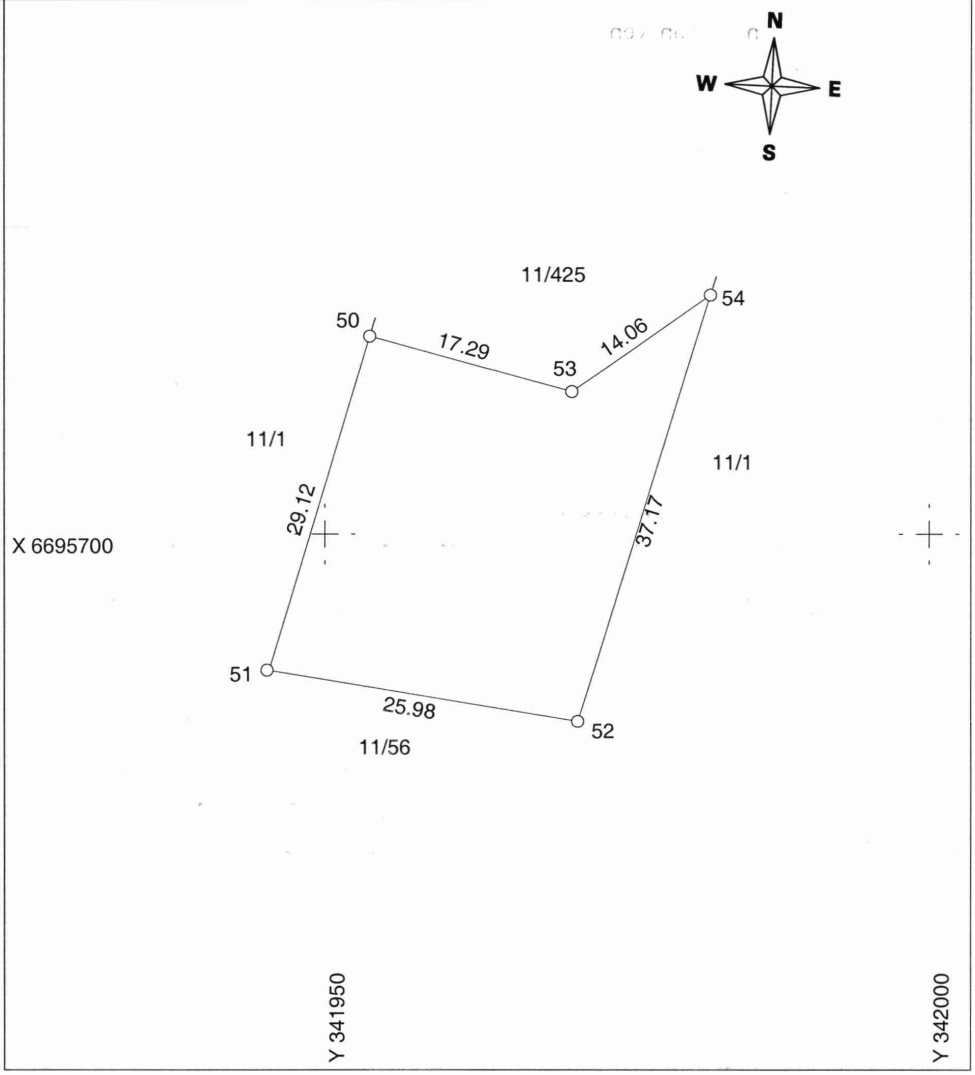
Målestokk: 1:500 | Areal: 759.9 m²

MÅLEBREVSKART

Jnr: 143/05

Målebrev nr:

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
54	6695719.93	341981.92			Off.godkj. grensemerke i jord
52	6695684.44	341970.86	37.17		Off.godkj. grensemerke i jord
51	6695688.69	341945.23	25.98		Off.godkj. grensemerke i jord
50	6695716.50	341953.73	29.12		Off.godkj. grensemerke i jord
53	6695711.89	341970.39	17.29		Off.godkj. grensemerke i jord
			14.06		



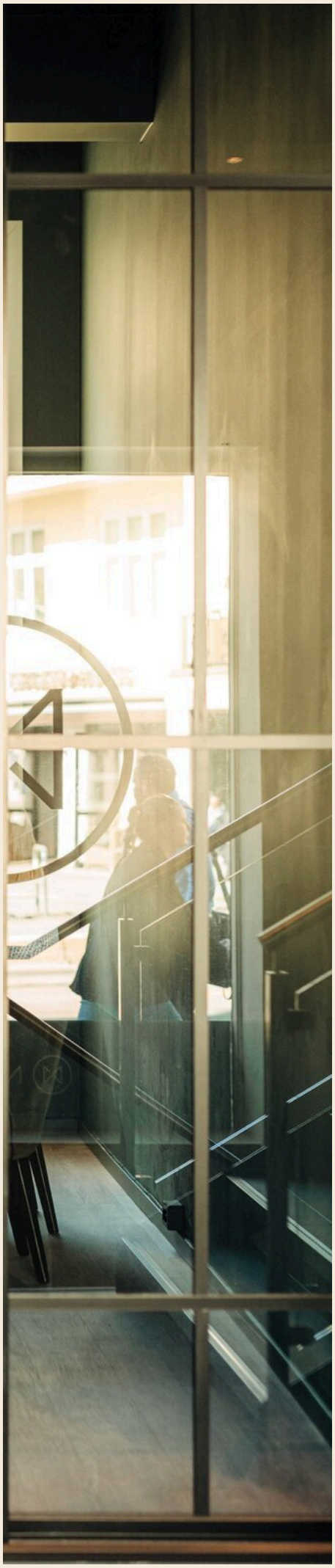
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

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



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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0144/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandvenhagen 37A 5600 NORHEIMSUND
Matrikkel: Gnr 11, bnr 426 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Torstein Mæland

Eiendomsmegler
Hardanger Eigedomsmekling AS
t.meland@nordvikbolig.no
971 61 617