NORDVIK

Hardangerfjordvegen 281

5 soverom | 314 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hardangerfjordvegen 281

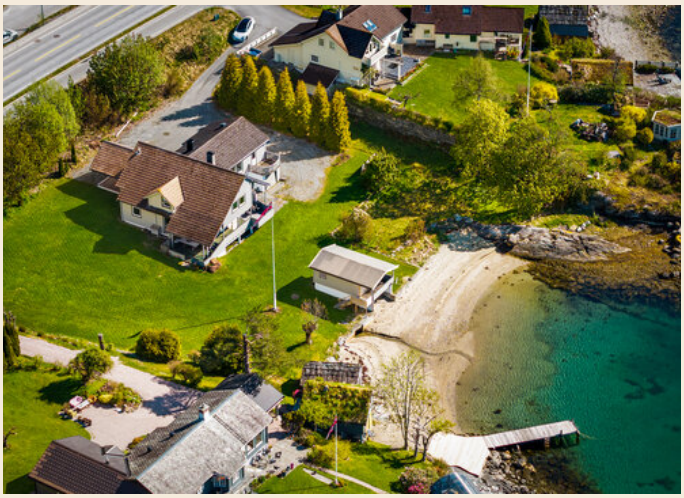
Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
8 Om boligen
22 Nabolagsprofil
24 Tilstandsrapport
48 Egenerklæringsskjema
55 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026









Nøkkelinformasjon

HARDANGER | Unik mulighet! Romslig sjøeiendom med flat og fint opparbeidet tomt, sandstrand og naust! Stor familiebolig

Prisantydning	**9 250 000,-**
Omkostninger	**232 340,-**
Totalpris	**9 482 340,-**
BRA-i	**314 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

SJELDEN SJØEIENDOM MED STRANDLINJE, NAUST/ANNEKS OG STOR FAMILIEBOLIG

Velkommen til Hardangerfjordvegen 281 - en innholdsrik eiendom med flott beliggenhet helt nede ved fjorden mellom Øystese og Norheimsund. Her får du stor familiebolig over flere plan, egen strandlinje, sandstrand og et pent opparbeidet uteområde med gode solforhold og fantastisk utsikt mot fjord og fjell.

Høydepunkter:
Stor familiebolig på ca. 289 m² BRA-i
Egen strandlinje med sandstrand og naust/anneks
Opparbeidet tomt med store plenarealer
Flere stuer og fleksibel planløsning
Mulighet for hybel/utleie
Carport og gode parkeringsmuligheter
Attraktiv beliggenhet mellom Øystese og Norheimsund

En sjelden mulighet for deg som ønsker stor boligeiendom ved sjøen med flotte uteområder og nærhet til fjorden!

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 83 kvm



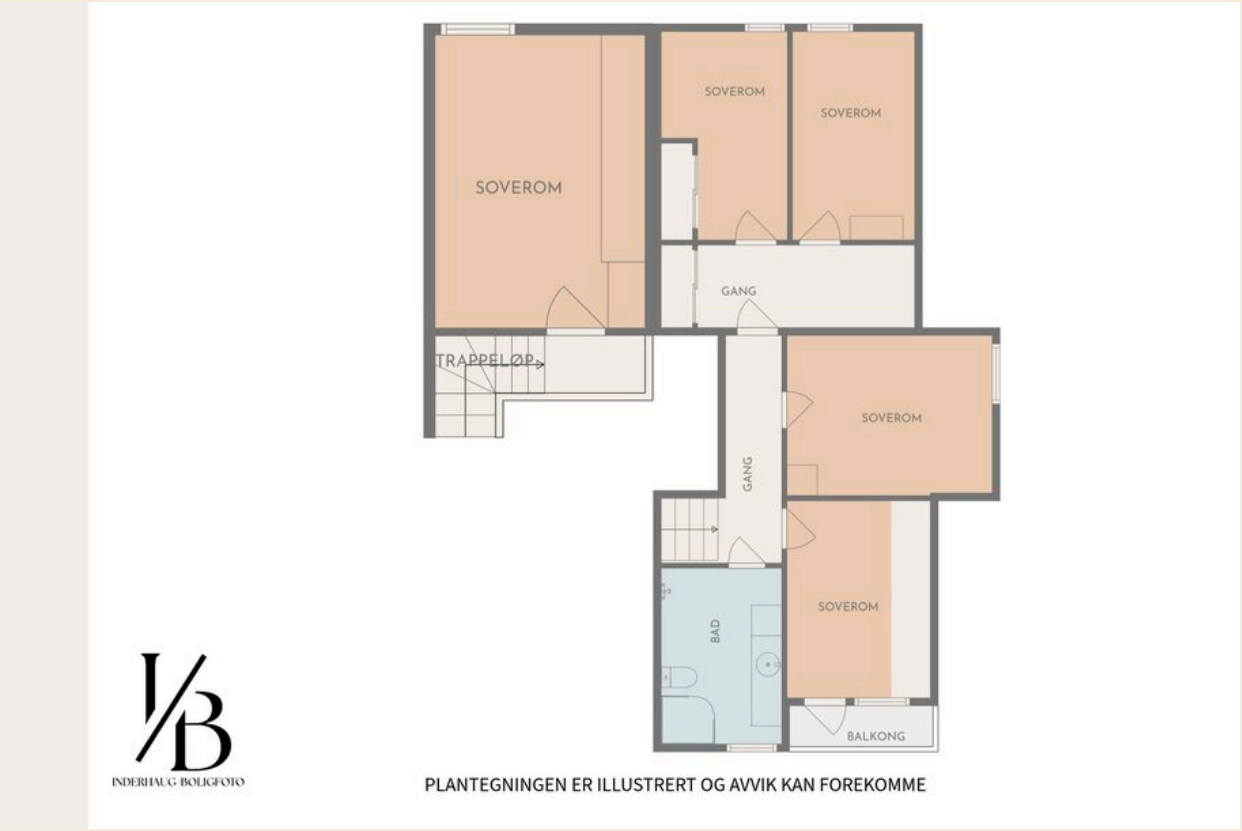


1. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm





3. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0042/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hardangerfjordvegen 281, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 33, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selgere
Aud Hillesvik Leivestad
Ingvild Leivestad

Kjøpesum og omkostninger
9 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
231 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
232 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
252 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 482 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 502 040,- (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
1964

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 314 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 330 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. 6 boder/lagringsplass
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 83 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, bad, trapperom, kjøkken, stue
Total BRA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 24 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Syrom, hall m/trapp, gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 2 kvm.

Annet
1. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 25 kvm.

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

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 2,27 meter i en bod.
- 1. Halvplan: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,36 meter i stue i tilbygget del.
- 2. Halvplan: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter i stue i opprinnelig del.
- 3. Halvplan: Mønt himling med varierende takhøyde.

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 krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.
- Utover overnevnte areal er det en carport på ca 32 m².
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg har skjønnsmessig vurdert rommene i underetasje som S-rom som er i tråd med dagens bruk.
- Loftsetasjen har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak og begrenset takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under
AHL.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold. Sommerhalvåret er det sol på terrassen ned mot sjøen hele morgenen/ettermiddag. Ettermiddag/kveldssol på uteplassen mot Norheimsund.

Innhold
Boligen går over flere halvplan og har en spennende og innholdsrik planløsning med totalt 289 m² BRA-i. Planløsningen gir en naturlig inndeling mellom oppholdsrom og private soner, samtidig som nivåforskjellene skaper en luftig romfølelse og flere separate oppholdsarealer.

- Underetasjen utgjør 67 m² BRA-i og inneholder flere boder/svært gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg til vaskerom og kjellerrom. Tilknyttet boligen er det også carport på 16 m² BRA-e.
- 1.halvplan består av 67 m² BRA-i og inneholder gang, bad, trapperom, kjøkken og stue. Her finner man hyggelige oppholdsrom med god forbindelse mellom kjøkken og stuedel. Dette nivået er boligens naturlige hovedoppholdsdel med romslige oppholdsrom og utgang til terrassearealer og uteområdet.
- I 2. halvplan finner man 79 m² BRA-i bestående av vindfang, hall med trapp, stue/kjøkken, bad og soverom. Dette er i all hovedsak en opprinnelige boligen fra 1964.
- 3.halvplan utgjør 76 m² BRA-i og inneholder syrom, hall med trapp, gang, bad og fire soverom. Etasjen gir boligen en familievennlig romløsning med god kapasitet for både familie, gjester og hjemmekontor etter behov.

Eiendommen har i tillegg et naust/anneks på 25 m² BRA som inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, bad samt soverom.

Dette gir fleksible bruksmuligheter enten man ønsker gjesteplass, hobbyrom eller et ekstra oppholdsareal til familie og besøkende.

Standard
Boligen er fordelt over fire halvplan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje og ringmur med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer
med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har va°trom, kjøkken og innvendige overflater en delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

Parkering
CARPORT
Eiendommen har carport med plass til 2 biler. Det er installert ladeløsning for elbil tilknyttet parkeringen.

OPPKJØRSEL
Videre er det mulighet for parkering i tunet med plass til flere biler.

Modernisering og påkostninger
Boligen har gjennomgått flere tiltak og oppgraderinger over tid. Terrasse ble utvidet rundt 1985, og det ble senere på 1990-tallet utført endringer med nytt rekkverk, etablering av platting og forlengelse av tak. Innvendig ble det i 1986 etablert et ekstra rom med tilhørende trapp i 3. Halvplan.

Badene er oppgradert på 1990-tallet, hvor bad i underetasjen ble flislagt på eksisterende gulv og bad i overetasjen fikk oppgraderte overflater. Rundt år 2000 ble det oppført carport, samtidig som det ble utført noe utskifting av kledning.

Det er utført stedvis utskifting av vinduer og kledning etter 2005. I samme periode ble det også etablert ny trapp til stue. Terrassedør og enkelte vinduer ble skiftet rundt 2017/18.

I 2018 ble kjøkkeninnredning skiftet, og det ble gjennomført innvendig oppussing med utskifting av gulv, overflater og tak i stue og kjøkken i 1. Halvplan. Samtidig ble deler av det elektriske anlegget oppgradert. Brannmur ble pusset og malt av fagfolk. Det ble montert luft-til-luft varmepumpe i ca 2014.

Eiendommen ble tilkoblet offentlig avløp via pumpe i 2020. Det er også montert elbillader i senere tid. I tillegg er vedovn skiftet og pipe utstyrt med pipehatt.

Sammendrag selgers egenerklæring
UTFØRT ARBEID

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

Selger har opplyst at badet i hovedetasjen ble flislagt på gulv oppå gulvbelegg, og strier ble lagt på baderomsplate og malt for 25 år siden. Arbeidet ble utført av ufaglært.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Selger har svart nei, men opplyser at det ikke er blitt gjort noe med.

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?
Selger har opplyst at terrassen ble bygget inn i 2. etasje (1984/1985), tak og uteplass ble forlenget (1990-tallet), og en carport ble oppført (rundt år 2000). Alt ble utført som egeninnsats av ufaglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at arbeid ble utført av Kvam Elektro, og dokumentasjon ligger i boligmappen. El-billader ble montert, og automatsikringer ble montert i den gamle delen av huset. Endringer ble gjort i 2021 og 2022.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Selger har opplyst at kontrollen ble utført av Hardingnett, og må ha vært etter 2020.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Selger har opplyst at el-billader ble installert av faglært firma Kvam Elektro i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Selger har opplyst at Kvam Maskin og Transport la inn en privat pumpestasjon og koblet den til offentlig kloakkanlegg i 2020. Arbeidet ble utført av faglært.

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.?
Selger har svart nei, men opplyser at de ikke har kjennskap til dette.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Selger har svart nei, men opplyser at dette ikke finnes.

FEIL OG MANGLER

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Selger har opplyst at det har vært lekkasje på badet i den gamle delen av huset, som er fra tidlig 60-tallet.

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)
Selger har svart nei, men opplyser at takstmann påviste noe fukt i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Selger har svart nei, men opplyser at takstmann påpeker noe på terrassen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Selger har opplyst at det er tett avløp på kjøkkenet i den gamle delen av huset (fra 60-tallet).

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.
Selger har opplyst at det har vært mus gjennom tidene, men de siste 10 årene har det ikke vært det.

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

OFFENTLIGE OG PRIVATE FORHOLD

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Selger har opplyst at Kvam Maskin og Transport la inn en privat pumpestasjon og koblet den til offentlig kloakkanlegg i 2020.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Selger har opplyst at rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent for beboelse av bygningsmyndighetene.

21.1. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Selger har opplyst at de tror det er godkjent. Huset består av en eldre del fra 60-tallet og en nyere del fra 80-tallet, og den nye delen ble bygget på den eksisterende delen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Selger har opplyst at det foreligger en takstrapport fra 2026.

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

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Hardingtakst AS v/David Haltvik

Byggemåte
ENEBOLIG

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 a°r.

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 det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Nedløp og beslag: Det er takrenne og nedløp av alu/stål og plast.

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

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: Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket på begge sider og ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon utover visuell vurdering fra underliggende etasje. Det knyttes derfor usikkerhet til utførelse og tilstand, og tilstandsgrad er ikke fastsatt.

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

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

Til informasjon:
Isoleringsvinduer produsert mellom 1965 og 1980 regnes som farlig avfall og skal ikke kastes sammen med andre vinduer. Produksjonsåret finner man som regel trykket i avstandslisten mellom glassene.

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

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
· Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).
· Rekkverket har liggende spiler/bord med for store åpninger (over 2 cm), noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav og kan gi fotfeste med økt klatrefare, særlig for barn.

Innvendig:

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

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 begge stuer.

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.

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.

Rom Under Terreng: Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

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

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

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 ringmur med krypkjeller og rom under terreng i 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.

Jeg vet ikke om og evt. hvilken type drenering det er rundt boligen.

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 krypkjeller. 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 ringmur med krypkjeller og grunnmur med underetasje.

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

Oljetank: Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

TG2
Taktekking
Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkingen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

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

Det er observert høy slitasje med påbegynte råteskader i vindskibord som gjør at det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Nedløp og beslag
Det mangler nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Det er heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Vinduer og ytterdører
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

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

Det er påvist fuktsvelling i nedre del av terrassedør i opprinnelig del. Døren er fortsatt funksjonell til tross for avviket, men uten tiltak vil skaden trolig utvikle seg videre. For å utbedre avviket må døren skiftes. For å redusere videre fuktpåkjenning og begrense risiko for tilsvarende skader anbefales det å etablere takoverheng over døren.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det bærer preg av slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas. Eier/oppdragsgiver opplyser at dette skal utbedres før et salg.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Overflater
Overflatene i den eldre delen har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Rom Under Terreng
Det er observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fukt. Eldre drenering/fuktsikring og overflater mot terreng egner seg generelt ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l.), og rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasje/kjeller, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring og isolering.

Som et generelt tiltak anbefales det å montere avfukter i etasjen for å bidra til å holde fuktnivået på et akseptabelt nivå og redusere risikoen for fuktproblemer.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

Krypkjeller
Etter NS 3600 regnes krypkjeller som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen ligger nær grunnen og kan være utsatt for fukt, kondens og redusert ventilasjon. På bakgrunn av denne iboende risikoen skal det settes tilstandsgrad 2 (TG2) på denne bygningsdelen, selv om det ikke er påvist konkrete skader ved befaring. Dette gjøres for å synliggjøre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.

Etasjeskille er tildekket med plast på underside, noe som gir begrenset uttørkingsmulighet ved eventuell fukt i konstruksjonen. Dette øker risikoen for oppfukting og skjulte skader i bjelkelaget. På bakgrunn av dette bør plasten fjernes. Det anbefales også nærmere undersøkelser med inngrep i konstruksjonen, da det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket.

Det er observert kjelleredderkopper, noe som kan indikere høy fuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan over tid gi økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte skader.

Det anbefales å bedre ventilasjonen og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten. Manglende utbedring kan føre til forverring av forholdene og mulig skade på konstruksjonen.

Det er ikke fuktsikring på bakken, eller denne er mangelfull. Dette medfører en økt risiko for kondens og fuktproblemer i krypkjeller.

Det er begrenset eller lite ventilering av krypkjelleren, som anbefales å utbedre for å redusere risikoen for fukt og råteskader.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.

2 Halvplan - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og preget av slitasje og enkelte skader, samt mangler funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard.
Utskifting bør vurderes av ny eier.
Konsekvens/tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2 Halvplan - Stue/kjøkken - Avtrekk
Eldre ventilator med begrenset funksjon/gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør etter hvert påregnes.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Varmesentral
Det er observert rust på utedelen til varmepumpen. Overflaten bør rengjøres og behandles med rustbeskyttende middel, eventuelt overmales for å hindre videre utvikling. Dette kan over tid redusere levetiden og medføre behov for utskifting.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen.

Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Drenering
Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner. - Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå, noe som medfører at vannet ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble nedløpet til drenering slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres.

Det er benyttet perforerte rør for bortledning av takvann i grunnen for carport. Dette medfører at en del av vannet fra taket ledes rett ned i massene som ligger inntil boligen. Løsningen gir unødvendig fuktbelastning på bygningen og øker risikoen for fuktskader. Det anbefales at takvann føres bort i tette rør, slik at vannet ledes bort fra bygningen og ikke inn mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

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

Det er registrert nedbrytning og oppsmuldring i lettklinkerblokker i fundament/ringmur, noe som kan være knyttet til eldre materialkvalitet i kombinasjon med langvarig fuktpåvirkning og eventuelt sulfatholdige forbindelser. Slike forhold kan oppstå ved utilstrekkelig drenering og manglende fuktsikring, hvor sulfater reagerer med sementen i mørtelen og fører til

ekspansjon, sprekkdannelser, videre skadeutvikling og svekket bæreevne. På bakgrunn av dette bør årsak, omfang og behov for utbedring ytterligere undersøkes og avklares utover mandatet i denne rapporten. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

TG3
1 Halvplan - Bad - Generell
Bad med fliser på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger.

På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

2 Halvplan - Bad - Generell
Todelt toalett/bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, badekar m/dusjgarnityr og innredning med servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fremstår som et eldre våtrom med høy slitasje og skader. Basert på en samlet vurdering og alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes oppgradering/utskifting.

På bakgrunn av dette er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

3 Halvplan - Bad - Generell
Eldre bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er i bruk, men fremstår som et eldre våtrom. Basert på alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes utskifting/oppgraderinger.

På bakgrunn av dette er det heller ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er i hobedsak lukket på begge sider og ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon utover visuell vurdering fra underliggende etasje. Det knyttes derfor usikkerhet til utførelse og tilstand, og tilstandsgrad er ikke fastsatt. Konsekvens/tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken samt kjøleskap og komfyr i naustet inngår i handelen. Fryseskap i kjeller er ikke en del av handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Eiendommen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig snitt strømforbruk på ca. 18 500 kWh for perioden 2021 - 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 784,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for inneværende år utgjør totalt 27 784,5 kr. Dette inkluderer gebyrer for vann, avløp, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Alle oppgitte priser inkluderer merverdiavgift.

Eiendommen er utstyrt med vannmåler, og det faktiske forbruket avregnes én gang i året. Gebyret for vann og avløp vil derfor variere i henhold til beboerens forbruk. Beregningsgrunnlaget for gebyrene er basert på et antatt vannforbruk på 114 m^3 per år.

Renovasjonsgebyret leveres av en ekstern leverandør og er ikke inkludert i de kommunale avgiftene. Minimumsgebyr for renovasjon hos BIR er ca kr. 4 300,-. Bir opplyser på sine hjemmesider at tømmer du bosset som en gjennomsnittskunde, hver 14. dag, blir gebyret 5343,89 kr. Ved maksimalt antall tømminger blir gebyret 7683,89 kr.

Samlet utgjør kommunale avgifter og eiendomsskatt 27 784,5 kr per år. Med renovasjonsgebyr på 4 300 kr blir de totale årlige kostnadene 32 084,5 kr.

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

- Kabel-tv/internett kr. 1 339,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 078 445,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 313 781,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber fra Bergen Fiber, kr. 1 339,- pr. mnd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 151 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger flott til helt nede ved fjorden med egen strandlinje og gode uteområder som inviterer til både avslapning og aktivitet gjennom store deler av året. Eiendommen har et relativt flatt og lettstelt terreng med store plenarealer som strekker seg ned mot sjøen, og gir gode muligheter for lek, sosiale sammenkomster og rolige dager ved vannkanten.

Langs sjøfronten finner man en sandstrand som skaper et sjeldent og attraktivt uterom med nærhet til fjorden. Eiendommen er opparbeidet med beplantning, plen og flere lune soner for opphold, samtidig som utsikten over fjorden og fjellene danner en flott ramme rundt uteområdet.

Tunet er opparbeidet med grus og gir gode parkeringsmuligheter på egen tomt, i tillegg til parkering i carport. Samlet fremstår eiendommen som pent opparbeidet med gode kvaliteter både ved sjøen og rundt boligen.

Tomtegrenser er tegnet inn med henholdsvis grønne og lilla tomtegrenser i digitale kart. Dette indikerer middels - høy nøykatighet (grønn) og mindre nøyaktig (lilla). Se vedlagt kart i salgsoppgave.

I henhold til tinglyst dokument fra 1995 ble dagens gnr/bnr slått sammen med to andre gnr/bnr som danner dagens tomtegrenser og areal.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei, det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hardangerfjordvegen 281 har en sjelden og attraktiv beliggenhet helt nede ved fjorden, i et etablert og rolig boligområde mellom Norheimsund og Øystese. Her bor man med direkte nærhet til sjøen, egen strandlinje og utsikt mot fjord og fjell - samtidig som både servicetilbud, skoler og fritidsaktiviteter ligger innen kort kjøreavstand. Eiendommen ligger i Skipadalen/Valland-området, et område som oppleves som trygt og familievennlig med gode solforhold og nærhet til naturen.

Fra eiendommen er det kort vei til både Norheimsund sentrum og Øystese med dagligvarebutikker, caféer, idrettsanlegg, skoler og barnehager. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med umiddelbar nærhet til både fjord, friområder og flotte turstier. Selger trekker spesielt frem nettopp den unike nærheten til fjorden, de store uteområdene og den korte veien til populære badeplasser som Moloen på Valland og Nyatreet/Holmsund.

Eiendommen har gode forbindelser til offentlig transport med busstopp like ved, samtidig som man enkelt kommer seg videre mot Bergen, Voss og resten av Hardanger. Nabolaget består av en variert sammensetning av både yngre og eldre beboere, og

beskrives som et godt og trivelig område å bo i. Kombinasjonen av strandlinje, lune uteområder, flott utsikt og nærhet til sentrale funksjoner gjør dette til en eiendom som sjelden kommer for salg i området.

Offentlige forhold

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

1. male ferdig ett soverom
2. Ordne til ubrennbar plate på gulv fremfor peis
3. Ordne til ventilasjonssjakt til våtrom
4. Forankre sjøledning fra kloakk forsvarlig.

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

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

- Det foreligger kommunikasjon mellom tidligere eier og kommunen i 1961 og 1962 vedrørende oppføring av bolig på daværende tomt.
- Det foreligger godkjente byggetegninger vedrørende oppføring av naust datert 1963. Det er avvik i godkjente byggetegninger og faktisk innredning, dette gjelder etablert av kjøkken og baderom. Godkjent innredet med stue og to soverom.
- Det foreligger godkjente byggetegninger vedrørende oppføring av opprinnelig bolig fra 1964.
- Det foreligger vedtak vedrørende tilbygg datert 30.04.1981
- Det foreligger godkjente byggetegninger i samband med tilbygg datert 10.09.1981. Det er avvik i godkjente byggetegninger og faktisk innredning. Dette gjelder stort soverom som er delt i to mindre soverom, samt etablert av syrom på eget halvplan over stuen.
- Det foreligger godkjente fasadeendring og utviding av soverom i andre etasje datert 13.08.1986.
- Det foreligger godkjent søknad og tegninger vedrørende oppføring av carport datert 14.05.2002.

Vei, vann og avløp
VEI
Boligen har adkomst via privat vei. Tinglyst veirett.

VANN
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger normalt eier eller sameie.

AVLØP
Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private avløpsledninger. Ansvar for drift og vedlikehold av ledningsnettet etter offentlig tilkoblingspunkt tilligger normalt eier eller sameie.

Regulerings- og arealplaner
Informasjon fra Kvam Herad: "Geldande plan der 33/36 ligg er kommuneplan for Kvam. Skravert felt på situasjonskart kommuneplan viser faresone for støy- gul og rød støysone. Stiplet linje mot fjorden viser byggegrense møt sjø. 33/36 ligg i bustadområde"

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4622/33/36:
15.09.1948 - Dokumentnr: 667 - Registrering av grunn.
Bestemmelse om vannrett og gjerde
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:33 Bnr:10
Rettighet hefter i: Knr:4622 Gnr:33 Bnr:10
Med flere bestemmelser
Dokumentet er fradeling av gnr. 33 bnr. 36 i 1948 med daværende grensegang. Dokumentet opplyser at eiendommen har gjerdeplikt samt rett til å ta vann på hovedbruket, og å legge vannlednbing fra brønnen.

07.04.1956 - Dokumentnr: 901257 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 33 bnr 43. Megler har ikke lykkes i å få dokumentet fra Kartverket.

03.11.1962 - Dokumentnr: 1605 - Registrering av grunn.
Bestemmelse om gjerde og vei.
Overført fra: Knr:1238 Gnr:33 Bnr:59
Dokumentet er fradeling og etablering av gnr. 33 bnr. 59 med tilhørende veirett.

16.01.1995 - Dokumentnr: 239 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1238 Gnr:33 Bnr:59
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1238 Gnr:33 Bnr:168
Dokumentet er sammenslåing av tre gnr/bnr til dagens gnr,. 33 bnr. 36

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:
Provisjon: 0,76% av salgssum - estimert til kr. 70 300,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 151 750,- 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 14. mai 2026

Ansvarlig megler
Kjetil Solheim Aarsand, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Meglerforetaket
Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927380307

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).

Hardangerfjordvegen 281

Nabolaget Norheim/Valland - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Norheimsund skule (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	4 min 3.2 km
Øystese skule (1-7 kl.) 259 elever, 15 klasser	5 min 3.2 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.) 263 elever, 18 klasser	6 min 3.4 km
Kvam vgs. avd Øystese 252 elever, 13 klasser	5 min 3.2 km
Kvam vgs. avd Norheimsund 200 elever, 16 klasser	6 min 5.6 km

Offentlig transport

Skipadalen Linje 749, 925	2 min 0.1 km
Bergen Flesland	1 t 19 min

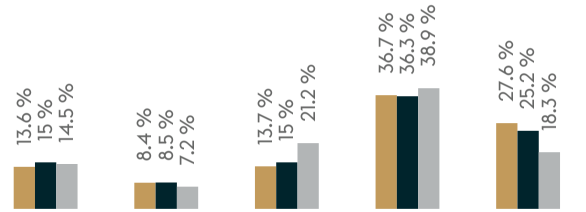
Barnehager

Sjydnahaugen barnehage (1-5 år... 69 barn	4 min 2.9 km
Sandven Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min 3.3 km
Norheimsund barnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Norheimsund	21 min
Coop Prix Norheimsund	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Norheim/Valland	1 358	642
Norheimsund	2 140	1 022
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Holmsund friområde - ballplass	8 min
Norheimsund idrettsanlegg	5 min
Hardangerbadet	4 min
Hardanger Treningssenter	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Hardangerfjordvegen 281 , 5600
NORHEIMSUND

KVAM kommune

gnr. 33, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 330 m² BRA-i: 314 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14106-1743 **Eiendomsverdi ref nr:** XE1061

Autorisert foretak: Hardingtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Haltvik

HARDINGTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hardingtakst AS

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

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

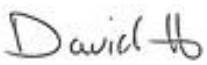
Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar.

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

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



Rapportansvarlig



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet midt mellom Øystese og Norheimsund, med kort avstand til begge tettstedene og servicetilbud. Området gir forholdsvis lett tilgang til dagligvarebutikker, restauranter, skoler, barnehager, idrettsanlegg og kulturtilbud.

Både Øystese og Norheimsund byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til fjord, badestrender, turstier og treningsfasiliteter. Hardangerbadet og Kabuso i Øystese, samt øvrige servicetilbud i Norheimsund, gir et variert aktivitetstilbud året rundt.

For friluftsinteresserte er det kort vei til Sjusete og Fitjadalen med preparerte langrennsløyper og fine turmuligheter, samt Kvamskogen som tilbyr både alpint og langrenn. Bergen sentrum nås på ca. 1 time og 15–20 minutter med bil.

TOMT:
Tomten har et relativt planert terreng. Tunet er opparbeidet mec grus, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i carport. Ellers er tomten opparbeidet med platting/terrasse, beplantning, og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig og et naust/anneks.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over fire halvplan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje og ringmur med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekket med betongtakstein, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en delvis oppgradert/fornyet med en varierende standard.

OPPVARMING:
Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og plast med "rør-i-rør" og avløpsrør av soil og plast. Elektrisk anlegg med skru - og automatsikring. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
Boligen har gjennomgått flere tiltak og oppgraderinger over tid. Terrasse ble utvidet rundt 1985, og det ble senere på 1990-tallet utført endringer med nytt rekkverk, etablering av platting og forlengelse av tak. Innvendig ble det i 1986 etablert et ekstra rom med tilhørende trapp i 3. Halvplan.

Badene er oppgradert på 1990-tallet, hvor bad i underetasjen ble flislagt på eksisterende gulv og bad i overetasjen fikk oppgraderte overflater. Rundt år 2000 ble det oppført carport, samtidig som det ble utført noe utskifting av kledning.

Det er utført stedvis utskifting av vinduer og kledning etter 2005. I samme periode ble det også etablert ny trapp til stue. Terrassedør og enkelte vinduer ble skiftet rundt 2017/18.

I 2018 ble kjøkkeninnredning skiftet, og det ble gjennomført innvendig oppussing med utskifting av gulv, overflater og tak i stue og kjøkken i 1. Halvplan. Samtidig ble deler av det elektriske anlegget oppgradert. Brannmur ble pusset og malt av fagfolk. Det ble montert luft-til-luft varmepumpe i ca 2014.

Eiendommen ble tilkoblet offentlig avløp via pumpe i 2020. Det er også montert elbillader i senere tid. I tillegg er vedovn skiftet og pipe utstyrt med pipehatt.

HØYDEPUNKTER:
- Attraktiv sjøeiendom mellom Øystese og Norheimsund
- Flotte turstier i nærområde
- Stor og opparbeidet tomt
- Carport og plass til flere biler på egen tomt
- Terrasse / uteområde
- Hage med plen og prydbusker
- Egen strandlinje med naust/anneks
- Stor familiebolig på ca 300 m²
- Opprinnelig del fra 1964 og stort tilbygg i 1983
- Elbil-lader
- Flere stuer / oppholdsrom
- Mulighet for hybel/utleie
- God oppbevaring / lagringsplass
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

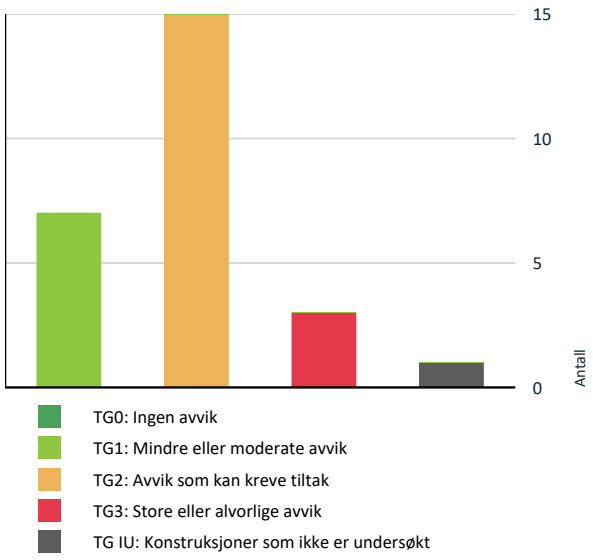
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

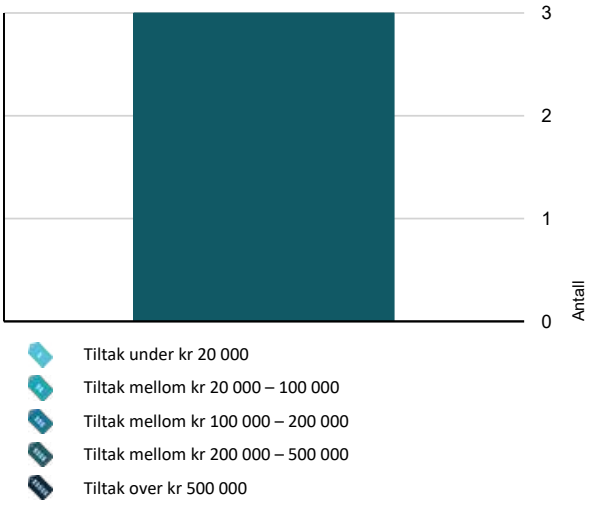
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:
Opplysninger om årstall, utskiftinger, moderniseringer og øvrige forhold ved eiendommen er basert på informasjon gitt av eier/oppdragsgiver eller andre tilstedeværende, samt opplysninger fra eventuelle tidligere salgsoppgaver og øvrig tilgjengelig salgsdokumentasjon, med mindre annet fremgår av rapporten. Eier/oppdragsgiver skal gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding ved eventuelle feil eller faktafeil før rapporten tas i bruk. Det forutsettes at opplysningene er korrekte og fullstendige. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler som skyldes uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/oppdragsgiver eller andre kilder som er lagt til grunn.

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:
Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for befaringen og sørge for nødvendig tilgang til alle relevante rom og bygningsdeler. Jeg har ikke flyttet møbler, tepper, hvitevarer, dusjkabinett, lagrede gjenstander eller annet inventar som kan medføre risiko for skader. Forhold som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon, kan derfor ha avvik som ikke er avdekket.

Visuell befaring og kjøpers undersøkelseplikt:
Rapporten er i hovedsak basert på visuell befaring. Skjulte konstruksjoner og feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet kan ikke utelukkes. Rapporten beskriver boligens tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Endringer som inntreffer etter dette tidspunktet faller utenfor rapportens omfang og ansvar. Rapporten er et hjelpemiddel for partene, men erstatter ikke kjøpers egen undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Forhold som fremgår av rapporten anses som kjent for kjøper.

Mulighet for ytterligere undersøkelser:
Der det i rapporten er anbefalt ytterligere undersøkelser, kan kjøper vurdere å ta forbehold i bud. Jeg kan etter avtale bistå med utvidet undersøkelser utover undersøkelsesnivået i denne rapporten som særskilt tilleggstjeneste. Dette gjelder også f.eks tilstandsvurdering av eventuelle tilleggsbygg.

Utbedringskostnader:
I henhold til forskrift til avhendingsloven gis anslag for utbedringskostnader kun for forhold vurdert til TG3.

Møblert:
Ved befaringen var boligen møblert og innredet med blant annet innbo, lagrede gjenstander og annet inventar som begrenset adkomst og mulighet til å kontrollere deler av boligen, særlig bak og under møbler, skap, hvitevarer og øvrig fast eller løst inventar. Dette øker risikoen for skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Halvplan > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Halvplan > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3 Halvplan > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 2 Halvplan > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 Halvplan > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 det kun var mulig å se/vurdere/kontrollere deler av taket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er brukt opp, og på grunn av alder er det behov for jevnlig kontroll og eventuell utskifting av aldersvekkede deler for å redusere risiko for lekkasjer. Ved omlegging eller utskifting av taktekkingen bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

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

Det er observert høy slitasje med påbegynte råteskader i vindskibord som gjør at det må påregnes vedlikehold og/eller utskifting.

På grunn av alder og erfaringsmessig slitasje kan det oppstå lekkasjer rundt gjennomføringer i taket (pipe og luftehatter). Det anbefales jevnlig å skifte ut bly/beslag, da dette vil redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom det ikke er montert heldekkende beslag rundt pipe, anbefales det å montere dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser pipe over tak med slitasje og behov for vedlikehold/tiltak.



Bilde viser deler av taktekkingen, og viser eksempel på mosegroe.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av alu/stål og plast.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bilde viser eksempel på feil/mangler på takrenner (manglende taknedløp).

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Forholdet tilsier behov for jevnlig vedlikehold, og ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere eller forbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er i hobedsak lukket på begge sider og ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon utover visuell vurdering fra underliggende etasje. Det knyttes derfor usikkerhet til utførelse og tilstand, og tilstandsgrad er ikke fastsatt.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

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

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

Til informasjon:
Isoleringsvinduer produsert mellom 1965 og 1980 regnes som farlig avfall og skal ikke kastes sammen med andre vinduer. Produksjonsåret finner man som regel trykket i avstandslisten mellom glassene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.

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

Det er påvist fuktsvelling i nedre del av terrassedør i opprinnelig del. Døren er fortsatt funksjonell til tross for avviket, men uten tiltak vil skaden trolig utvikle seg videre. For å utbedre avviket må døren skiftes. For å redusere videre fuktpåkjenning og begrense risiko for tilsvarende skader anbefales det å etablere takoverheng over døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser fuktsvelling i nedre del av terrassedør i opprinnelig del. Døren er fortsatt funksjonell til tross for avviket, men uten tiltak vil skaden trolig utvikle seg videre. For å utbedre avviket må døren skiftes. For å redusere videre fuktpåkjenning og begrense risiko for tilsvarende skader anbefales det å etablere takoverheng over døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har terrasse/veranda/balkong.

Kommentar:
For opplysninger om størrelse, se eget felt under areal. - Plattinger og uteområde på bakkenivå verken kontrolleres ikke og vurderes normalt ikke i denne rapporten med mindre det er nevnt under.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde (1 meter).
• Rekkverket har liggende spiler/bord med for store åpninger (over 2 cm), noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav og kan gi fotfeste med økt klatrefare, særlig for barn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er påvist stedvis råteskader i trevirke, lokal utskifting bør foretas. Eier/oppdragsgiver opplyser at dette skal utbedres før et salg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Bilde viser eksempel på høy slitasje med behov for vedlikehold/tiltak.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eventuelle forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger omfattes ikke av forskriften, og er derfor ikke nærmere omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Det anbefales likevel å jevnlig følge med på tilstanden. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter eller setninger, bør nødvendige utbedringer gjennomføres. Av hensyn til sikkerheten bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom dette mangler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har delvis en eldre/utdatert standard (gjelder primært eldre del av boligen fra 1964) og en delvis normal/god standard.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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.



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere skjevheter i gulvet. Den øverste svarte streken som er tegnet på det hvite feltet viser referansenivået (altså dersom gulvet var flatt). Den grønne streken viser hvor store skjevheter som er målt (nesten ingenting).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pipe med ildsted i begge stuer.

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.

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.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom mot terreng fremstår som en grovkjeller.

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert saltutslag og fuktmerker i nedre del av grunnmuren. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som «grovkjeller», og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfintlig innbo som kan ta skade av fukt. Eldre drenering/fuktsikring og overflater mot terreng egner seg generelt ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l.), og rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking. Dersom ny eier ønsker å innrede underetasje/kjeller, må det påregnes tiltak knyttet til drenering/fuktsikring og isolering.

Som et generelt tiltak anbefales det å montere avfukter i etasjen for å bidra til å holde fuktnivået på et akseptabelt nivå og redusere risikoen for fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser fukt og saltutslag på grunnmur mot terreng i bakkant mot tunet/veien.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller i boligen.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon med blant annet fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det anbefales jevnlig tilsyn.

Merk:
Det er begrenset adkomst/tilgang til deler av krypkjelleren på grunn av liten åpning/luke og/eller takhøyde. Det anbefales ytterligere undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader eller andre avvik i forbindelse med krypkjelleren, fundament og etasjeskille. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden, og undersøk dette nærmere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Etter NS 3600 regnes krypkjeller som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen ligger nær grunnen og kan være utsatt for fukt, kondens og redusert ventilasjon. På bakgrunn av denne iboende risikoen skal det settes tilstandsgrad 2 (TG2) på denne bygningsdelen, selv om det ikke er påvist konkrete skader ved befaring. Dette gjøres for å synliggjøre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.

Etasjeskille er tildekket med plast på underside, noe som gir begrenset uttørkingsmulighet ved eventuell fukt i konstruksjonen. Dette øker risikoen for oppfukting og skjulte skader i bjelkelaget. På bakgrunn av dette bør plasten fjernes. Det anbefales også nærmere undersøkelser med inngrep i konstruksjonen, da det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket.

Det er observert kjelleredderkopper, noe som kan indikere høy fuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan over tid gi økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte skader.

Det anbefales å bedre ventilasjonen og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten. Manglende utbedring kan føre til forverring av forholdene og mulig skade på konstruksjonen.

Det er ikke fuktsikring på bakken, eller denne er mangelfull. Dette medfører en økt risiko for kondens og fuktproblemer i krypkjeller.

Det er begrenset eller lite ventilering av krypkjelleren, som anbefales å utbedre for å redusere risikoen for fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverk og fallsikring i trapper er kommentert/omtalt uten tilstandsgrad etter føringene i forskrift til avhendingslova. Avvik fra dagens krav og mulige konsekvenser er omtalt, uten tilstandsgrad. Mangelfull sikring kan øke risikoen for fall og personskade, særlig for barn. Utbedringer anbefales generelt for å redusere risikoen for skader.

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverk på innvendig trapp er for lavt (under 90 cm).
• Det er for store åpninger i rekkverket (over 10 cm).
• Det er for stor avstand mellom trinn på innvendig trapp (over 10 cm).
• Det mangler håndlist i trappeløpet (krav om håndlist på begge sider).

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er gitt opplysninger eller observert følgende:

Mus/skadedyr:
Eier/oppdragsgiver har gitt følgende opplysninger: "Mus for mange år sida. Ikkje sett i seinare tid."

Skjulte følgeskader i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere kontroll og eventuelle tiltak vil være å rekvirere skadeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

VÅTROM

1 HALVPLAN > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med fliser på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 HALVPLAN > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Todelt toalett/bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, badekar m/dusjgarnityr og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår som et eldre våtrom med høy slitasje og skader. Basert på en samlet vurdering og alder på eventuell membran, tettesjikt og slukløsning, samt risiko for lekkasjer og følgeskader, må det påregnes oppgradering/utskifting.

På bakgrunn av dette er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering av de enkelte bygningsdelene i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3 HALVPLAN > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering av rommet, og for å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes betydelige kostnader. Ved en eventuell oppgradering anbefales det også å skifte vann- og avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1 HALVPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, 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.



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

1 HALVPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

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

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

2 HALVPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt medventilator, ellers er alle hvitevarene fjernet.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og preget av slitasje og enkelte skader, samt mangler funksjoner og løsninger som forventes etter dagens standard. Utskifting bør vurderes av ny eier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Det vises ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

2 HALVPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse
Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør) og avløpsrør av soil og plast.

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.
Innerdel er plassert i stue i tilbygget del.
Årstall/Alder: 2014.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert rust på utedelen til varmepumpen. Overflaten bør rengjøres og behandles med rustbeskyttende middel, eventuelt overmales for å hindre videre utvikling. Dette kan over tid redusere levetiden og medføre behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder er plassert i/på bod i underetasje.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2005.

Varmtvannsbereder er plassert i underetasje.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2007

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med skru- og automatsikringer.

Varmekabler:
Det er ikke varmekabler i boligen, men det er stråleovn på badene som er delvis defekt (varmer ikke der den skal, eller varmere enkelte steder).

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

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

Generell kommentar

Følgende forhold ble registrert:

Vesentlige forhold:
- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

Større/alvorlige forhold:
- Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere.
- Deler av installasjonen endre frase bærer preg av en ikke fagmessig utførelse.

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



Bildet viser sikringsskap for det elektriske anlegget.



Bilde viser eksempel på ufagmessig utførelse av det elektriske anlegget.



Bilde viser eksempel på løse ledninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har ringmur med krypkjeller og rom under terreng i 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.

Jeg vet ikke om og evt. hvilken type drenering det er rundt boligen.

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 krypkjeller. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng, som kan være en indikasjoner på at drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/ fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall ut fra boligen, noe som medfører risiko for uønsket fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner. - Det anbefales å etablere fall på minimum 2 cm per meter, minst 3 meter ut fra boligen, alternativt iverksette andre tiltak for effektiv bortledning av overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakkenivå, noe som medfører at vannet ikke ledes tilstrekkelig bort fra boligen og kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble nedløpet til drenering slik at vannet ledes bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres.

Det er benyttet perforerte rør for bortledning av takvann i grunnen for carport. Dette medfører at en del av vannet fra taket ledes rett ned i massene som ligger inntil boligen. Løsningen gir unødvendig fuktbelastning på bygningen og øker risikoen for fuktskader. Det anbefales at takvann føres bort i tette rør, slik at vannet ledes bort fra bygningen og ikke inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen har ringmur med krypkjeller og grunnmur med underetasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er registrert nedbrytning og oppsmuldring i lettklinkerblokker i fundament/ringmur, noe som kan være knyttet til eldre materialkvalitet i kombinasjon med langvarig fuktpåvirkning og eventuelt sulfatholdige forbindelser. Slike forhold kan oppstå ved utilstrekkelig drenering og manglende fuktsikring, hvor sulfater reagerer med sementen i mørtelen og fører til ekspansjon, sprekkdannelser, videre skadeutvikling og svekket bæreevne. På bakgrunn av dette bør årsak, omfang og behov for utbedring ytterligere undersøkes og avklares utover mandatet i denne rapporten. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Oversiktsbilde av deler av krypkjeller.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse
Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at det ikke er oljetank på eiendommen og tilstandsgrad er basert på dette.

Andre forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Bygninger på eiendommen

Naust/anneks



Anvendelse
Naust/anneks

Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver

Standard
Naust med enkel standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med pappshingel. Ytterdør og vinduer i trevirke. Innvendig med innredet overflater med blant annet bad og kjøkken. Eier er usikker på om dette er byggemeldt/godkjent.

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

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	67	16		83			83
1 Halvplan	67			67			67
2 Halvplan	79			79	24		79
3 Halvplan	76			76	2	5	81
SUM	**289**	**16**			**26**	**5**	**310**
SUM BRA	**305**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	6 boder/lagrinsplass	Garasje	
1 Halvplan	Gang, bad, trapperom, kjøkken, stue		
2 Halvplan	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, soverom		
3 Halvplan	Syrom, hall m/trapp, gang, bad, 3 soverom		

Kommentar

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

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 2,27 meter i en bod.
- 1. Halvplan: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,36 meter i stue i tilbygget del.
- 2. Halvplan: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,37 meter i stue i opprinnelig del.
- 3. Halvplan: Mønt himling med varierende takhøyde.

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 krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.
- Utover overnevnte areal er det en carport på ca 32 m².
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg har skjønnsmessig vurdert rommene i underetasje som S-rom som er i tråd med dagens bruk.
- Loftsetasjen har større gulvareal enn måleverdig areal på grunn av skråtak og begrenset takhøyde, deler av arealet er derfor medtatt under AHL.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Naust/anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	25			25	
SUM	**25**				
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

Takhøyden under 1. Etasje er under 1,9 meter og har derfor ikke målbart areal etter gjeldende måleregler. Det er ca. 22 m² gulvareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	David Haltvik	Takstingeniør
	Aud Hillesvik Leivestad	Eier
	Ingvild Leivestad	Oppdragsgiver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	33	36		0	2151.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hardangerfjordvegen 281

Hjemmelshaver

Leivestad Aud Hillesvik

Eiendomsopplysninger

Reguleringsmessige forhold

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

Tinglyste retter/øvrige forhold

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

Øvrige forhold

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kartlagt. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved å se i kommuneplanen og/eller Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin kartløsning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XE1061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
37-0042/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hardangerfjordvegen 281, 5600 NORHEIMSUND

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Ingvild Leivestad, Aud Hillesvik Leivestad

Fullmektige
Ingvild Leivestad for Aud Hillesvik Leivestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 1983

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: 611387
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad hovedetg: lagt fliser på gulv oppå gulvbelegg, lagt strier på baderomsplate (som var fra byggeår) og malt. Det er 25 år siden.

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

Eventuell kommentar: Er ikke blitt gjort noe med

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget inn terrasse i 2 etg. (1984/1985) Forlenget tak og uteplass. (1990 tallet) Oppføring av carport (Rundt år 2000) Alt i eigeninnsats.

---

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: Gjort av Kvam Elektro, dok ligg i boligmappa Montering av elbillader Montering av automatsikringer (gamle delen av huset) Endringer fra 2021 og 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av Hardingnett. Finner ikke årstall, men må være etter 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvam Elektro, i 2022

---

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: Kvam Maskin og Transport lagt inn privat pumpestasjon og koblet det til offentlig kloakkanlegg i 2020.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikkje kjennskap til akkurat dette

---

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

Ja

Beskriv: Kvam Maskin og Transport lagt inn privat pumpestasjon og koblet det til offentlig kloakkanlegg i 2020.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Finnes ikke

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Huset har totalt 3 bad. Badet som er i gamle delen av huset (den delen er fra tidlig 60-tallet) har det vært lekasje på badet.

---

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

Eventuell kommentar: Takstmann påviste noe fukt i kjeller

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Takstmann påpeiker noe på terrassen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gamle delen av huset (fra 60 tallet) er det tett avløp på kjøkkenet.

---

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: Har vært mus oppgjennom tidene, men de siste 10 årene har vi ikke hatt det.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Vi tror det. Huset består av en eldre del fra 60 tallet og en nyere del fra 80-tallet. Den nye delen vart bygget på den eksisterende delen.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe

---

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

Eventuell kommentar: Kommer ikke på noe

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: 37-0042/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ingvild Leivestad	**2026-04-24**

Identifikasjon

Ingvild Leivestad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse **Hardangerfjordvegen 281, 5600 NORHEIMSUND**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280766**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9742433**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **310,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **227,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

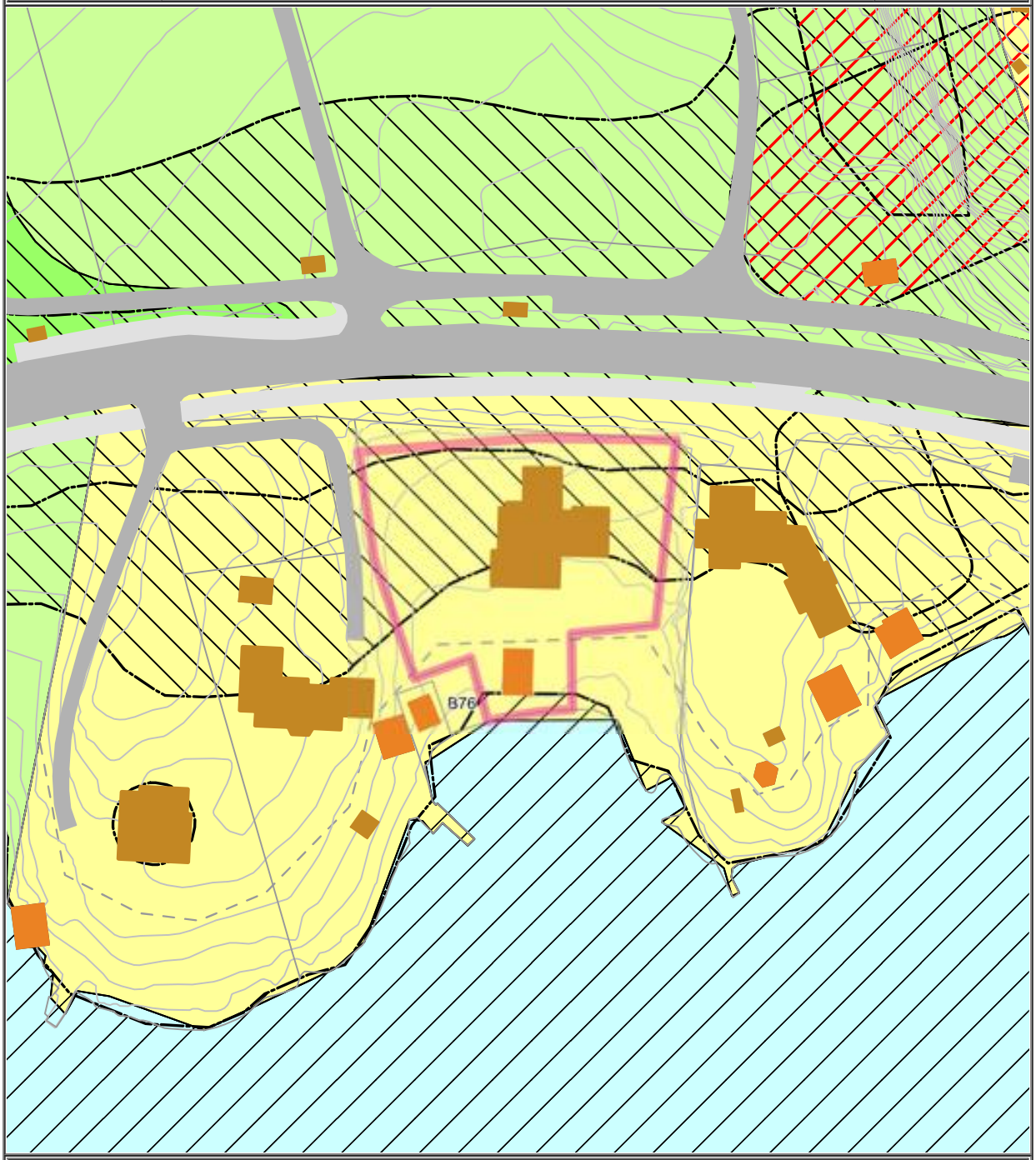
Pr. KVM pr. år **217,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

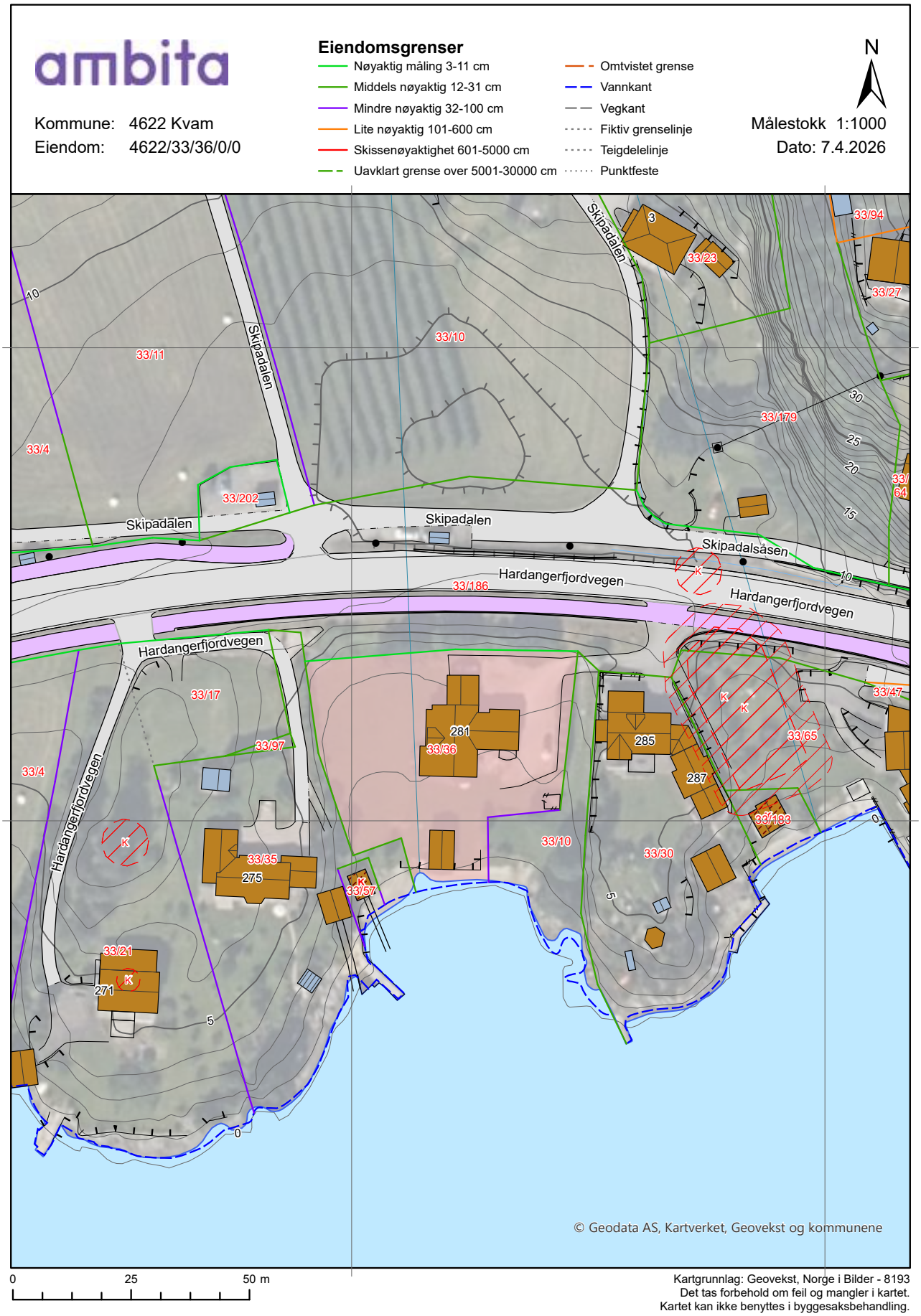
Pr. KVM pr. år **207,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 010 kWh**

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 33	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hardangerfjordvegen 281, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	LEIVESTAD AUD HILLESVIK, HARDANGERFJORDVEGEN 281, 5600 NORHEIMSUND			
KVAM HERAD	Dato: 14/4-2026 Signatur:			Målestokk 1:1000



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



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

Tegnforklaring



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)				Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
5600 NORHEIMSUND				33/36-43-59
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Tilbygg	Bustadhus	11.09.81	18.12.81	561/81B
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Jostein Leivestad		5600 Norheimsund		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. MNAL Alv Martin Vangdal		5600 Norheimsund		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Jostein Leivestad,		5600 Norheimsund		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Mala ferdig 1 soverom.
2. Ordna till ubrennbar plate på golv framfor peis.
3. Ordna til ventilasjonssjakt til våtrom.
4. Forankra sjøleidning frå kloakk forsvarleg.

Arbeidet må være utført innen: 30.04.1983.

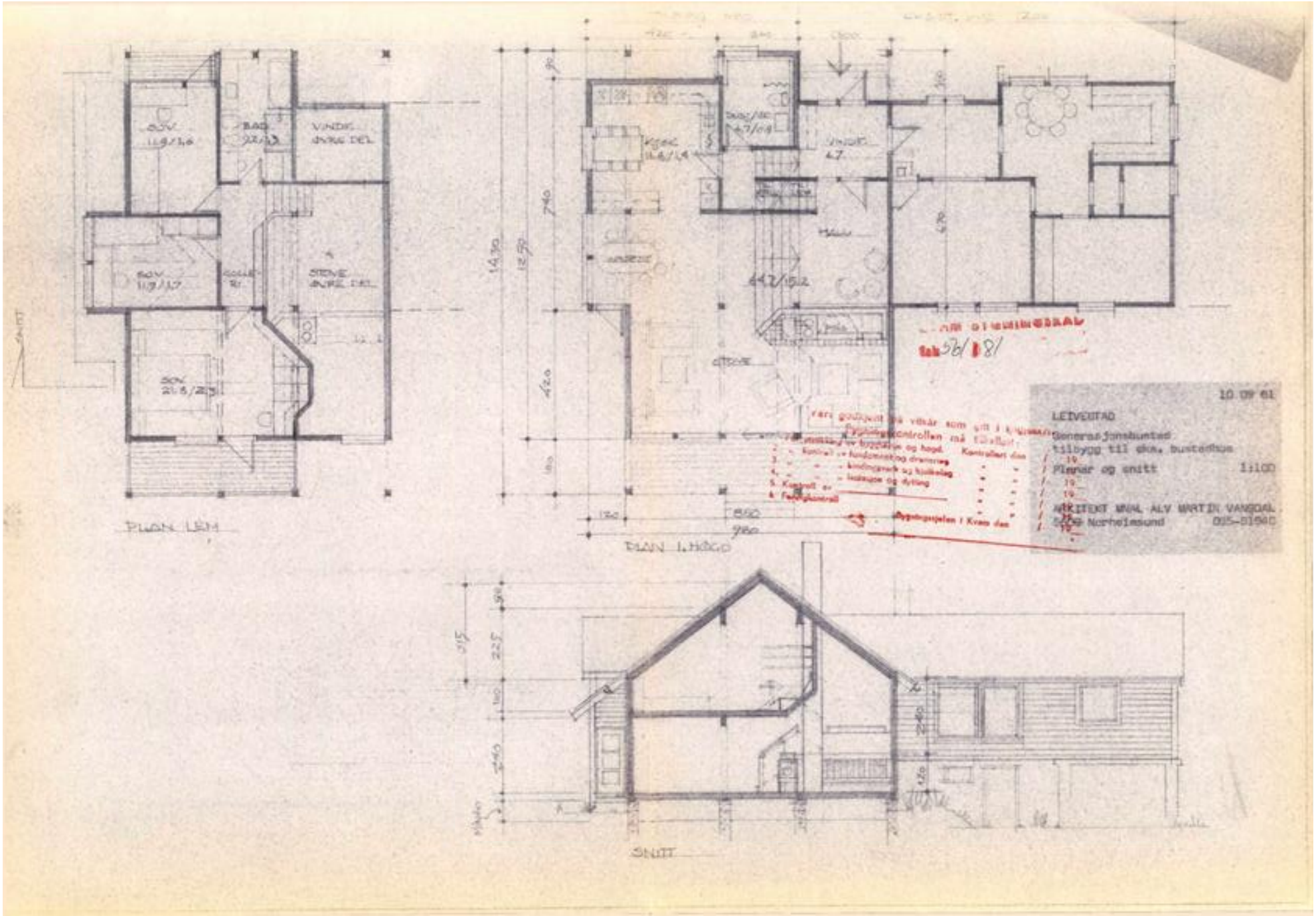
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

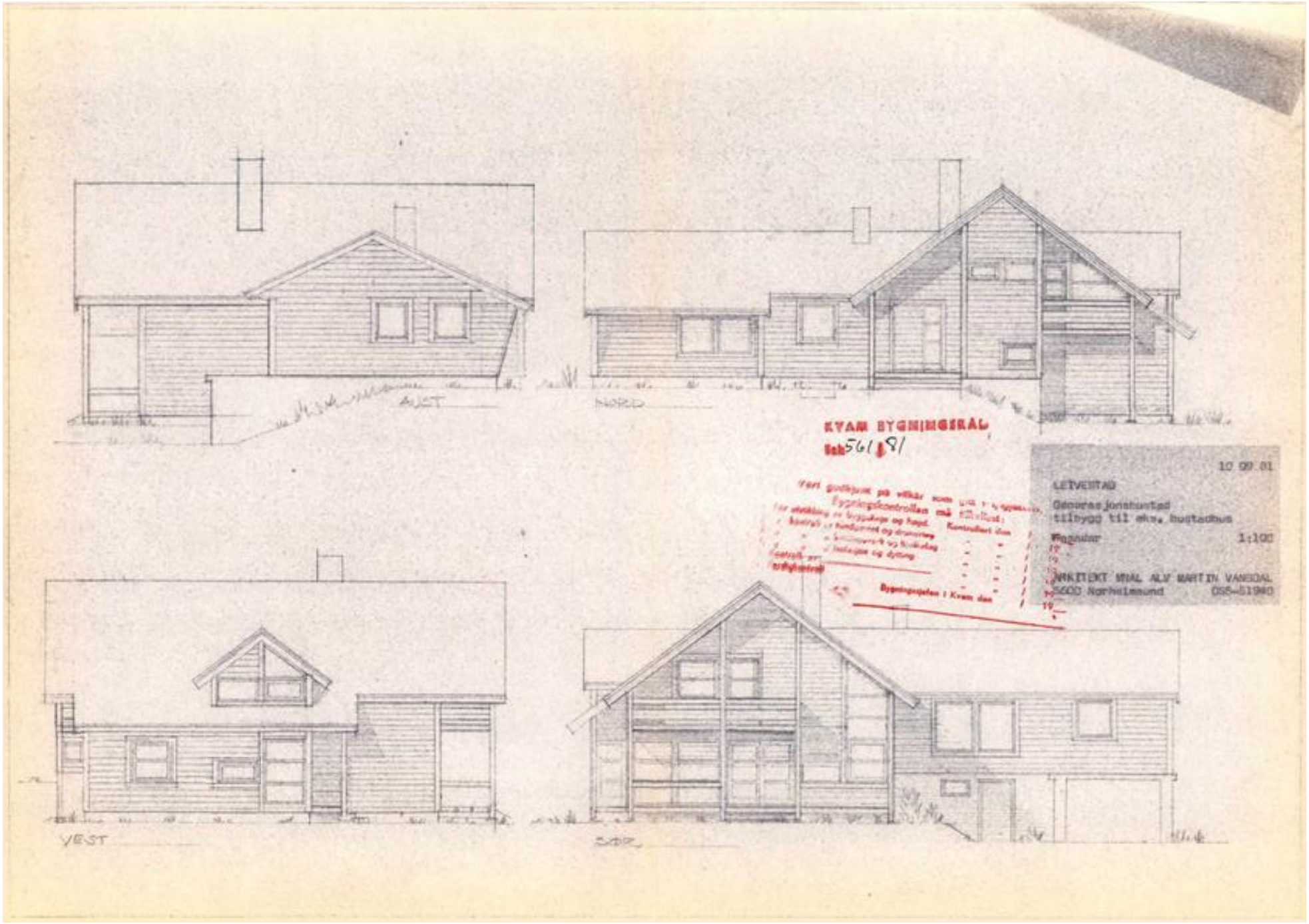
Sted og dato	Stempel	
5600 Norheimsund, 18.03.1983	Kvam Herad Bygningssjefen	Sigmund Vinje Underskrift

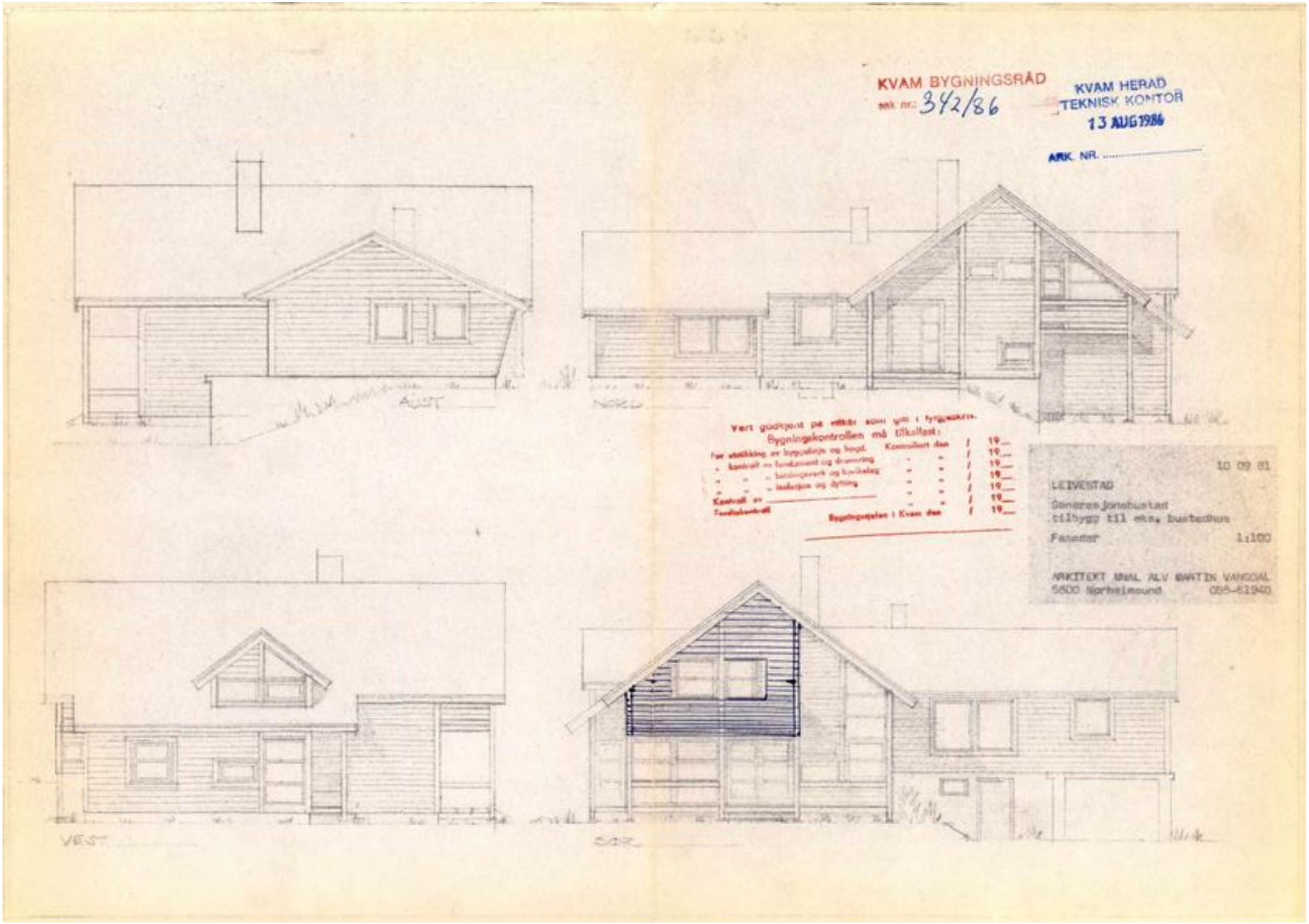
Sendes til

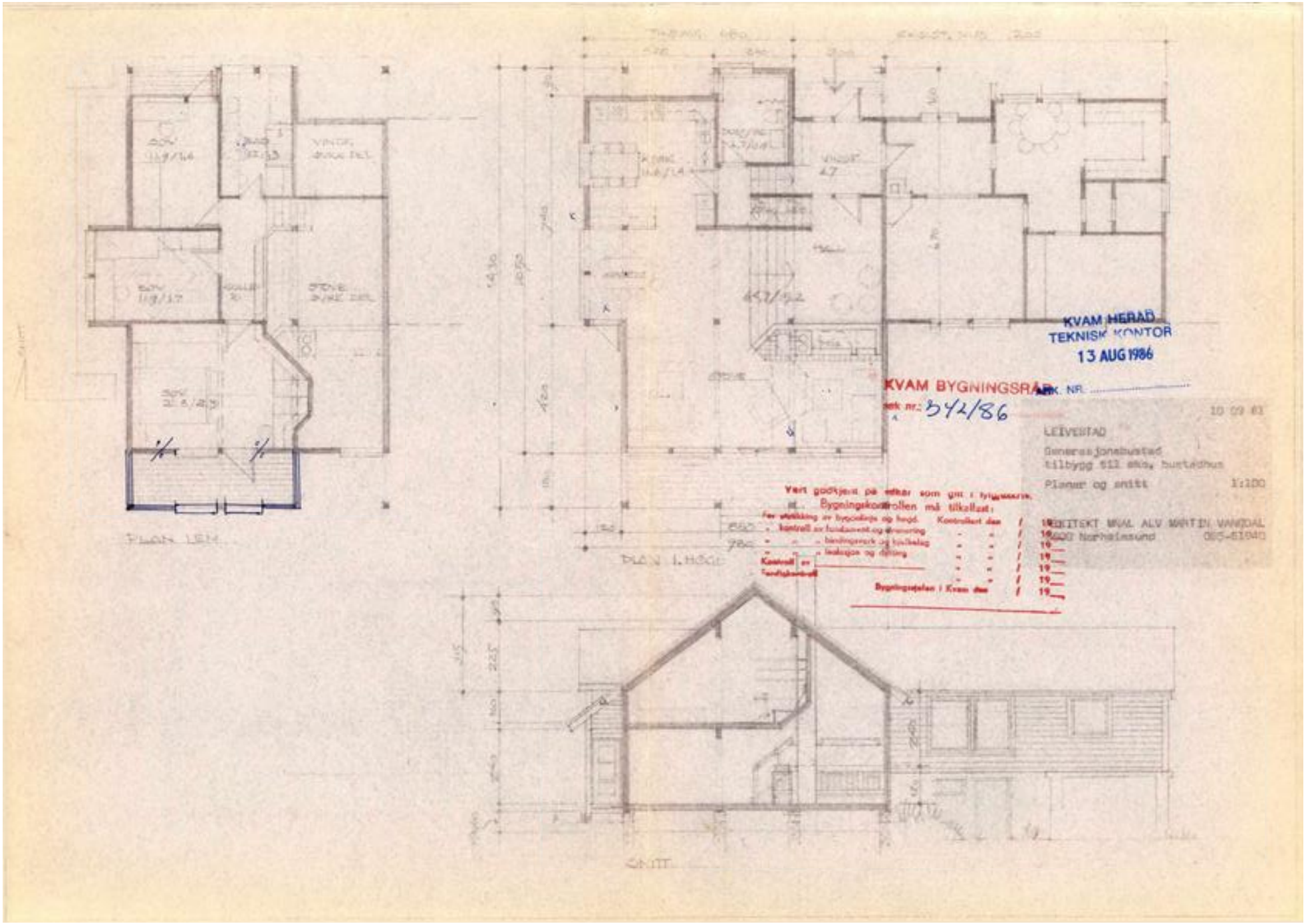
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

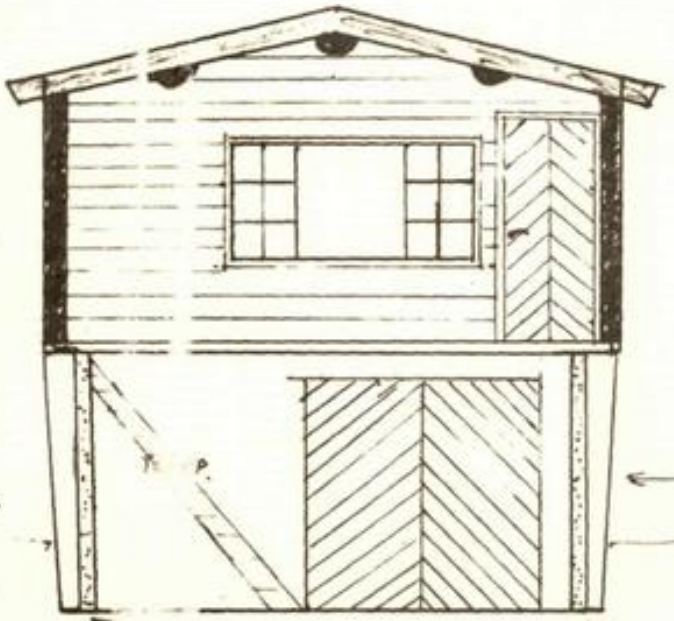

PLAN LEM
PLAN 1. HØGD
SNITT
LEIVEUTAD
Generasjonsbustad
tilbygg til ekn. bustadhus
Planar og snitt
1:100
ARKITEKT MAAL ALV MARTIN VANGDAL
Norheimsund
10 09 61


ØST
NORD
VEST
SØR
KYAM BYGNINGSRÅD
Bnr 56/81
10 09 81
LETVEITAD
Gbnr.nr. jordstykke
tilbygg til eks. bustadhus
Fagnular
1:100
ARKITEKT MHAL ALV MARTIN VANSDAL
5600 Norheimsund
055-51980


KVAM BYGNINGSRÅD
sak nr.: 342/86
KVAM HERAD
TEKNISK KONTOR
13 AUG 1986
ARK. NR.
AUST
NORD
Vert godkjent på vilkår som gitt i byggesaks-
Bygningskontrollen må tilkalles:
Kontrollert dato
Bygningsrådet i Kvam dato
10 09 81
LEIVESTAD
Gnr.nr.eie./bustad
tilbygg til eks. bustadhus
Fasader
1:100
ARKITEKT MAL ALV MARTIN VANGDAL
5600 Norheimsund
055-61940
VEST
SØR


KVAM HERAD
TEKNISK KONTOR
13 AUG 1986
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak nr.: 342/86
LEIVESTAD
Generasjonshustad
tilbygg til eks. hurtadhus
Planer og snitt
1:100
ARKITEKT MAAL ALV MARTIN VANGDAL
6600 Nordhalmsund
PLAN 1. HØGD
SNITT

Bårhaust med overbygg for disp. Torgrald Livestad og frue, Norheimsund.



Vegger her påbygges med 15 cm i bunnen, og avsluttes på toppen med 25 cm.

Fremsprengene kan gjerne skrås i fronten som sidevangene

MÅL 1:50.

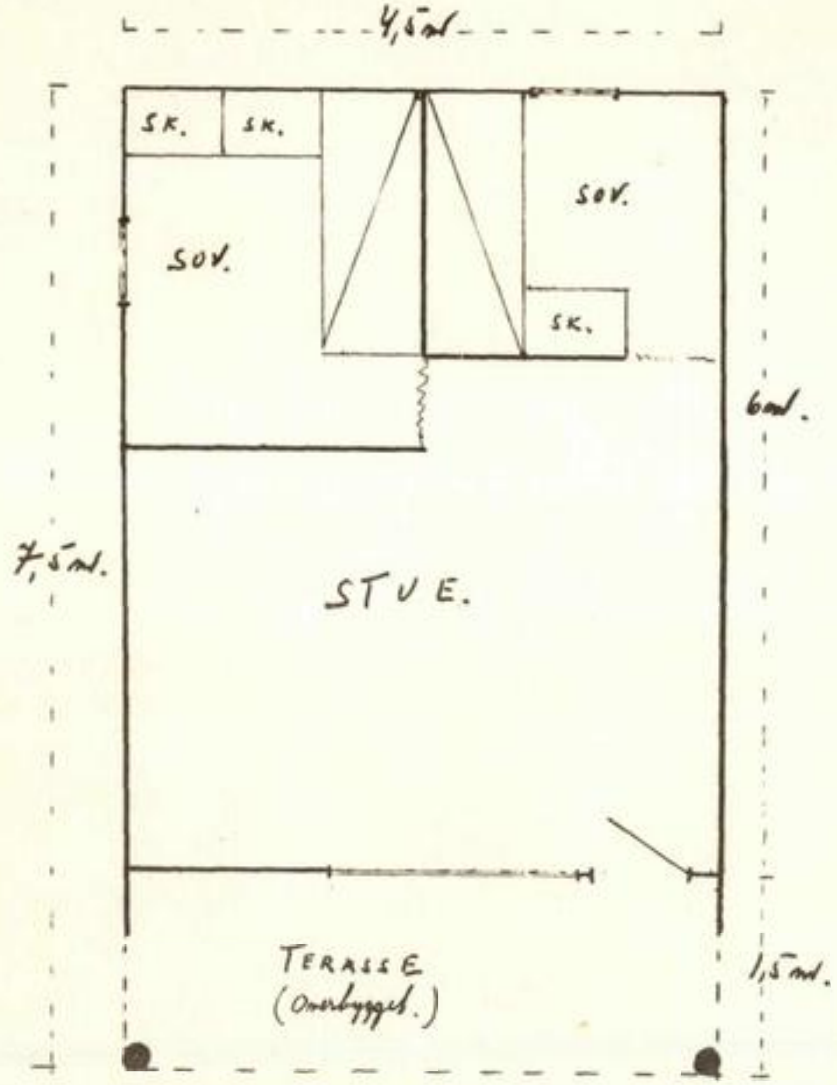
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 25/164 l.nr. 402/164

THORLEVOLD SAG & HØVLERI
NORDSINN

K. Komm. Ing
Jnr. 346/64

KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 81/162 l.nr. 706/163

Grunnplan for overbygg til båtnaust for dnjr. Ingvald Leirstad, Norheimsund



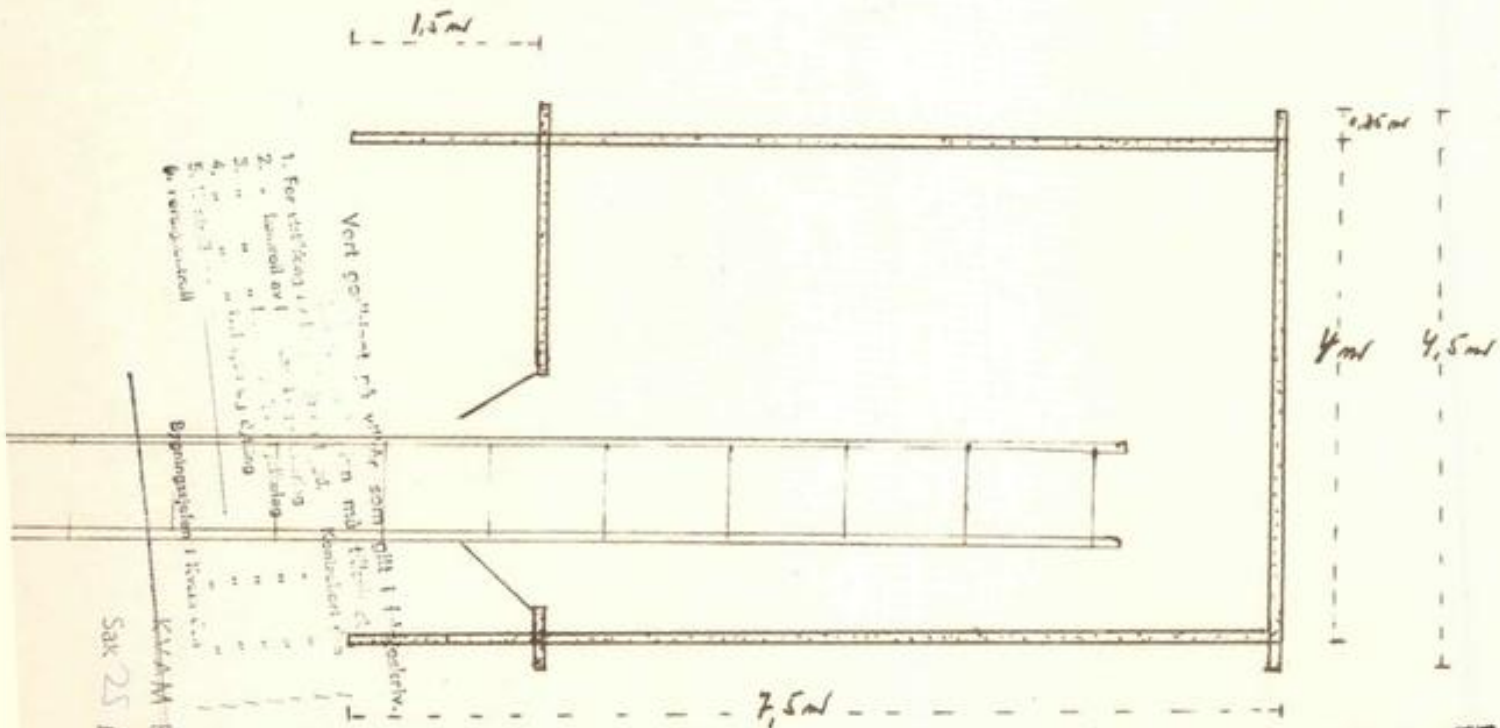
Kommet inn 3/6 1967

KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 81/163 J.nr. 7069/63

THOMLEVOLD SAG & HØVLERI
NORDSINN

MÅL 1:50.

Båtnaust for disp. Ingvald Leirstad og frue, Norheimsund.



KVAM BYGNINGSRÅD
K. Komm. Ing
Jr.: 346 164 Sak 81 163 J.nr. 706 163

MÅL 1:50.

Murer av betongblokk i 15 cm hydrobase. Høyde av mur ca. 2 m

KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 25 164 J.nr. 402 164

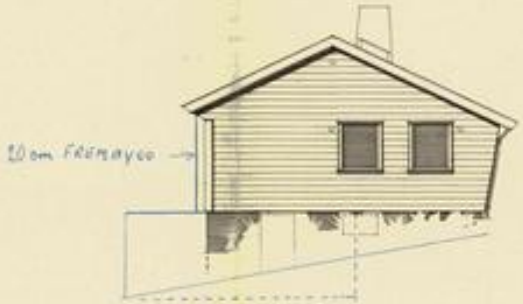
HOFFLEVOLD SAG & HØVLERI

K. Komm. ing
Jnr 285/62











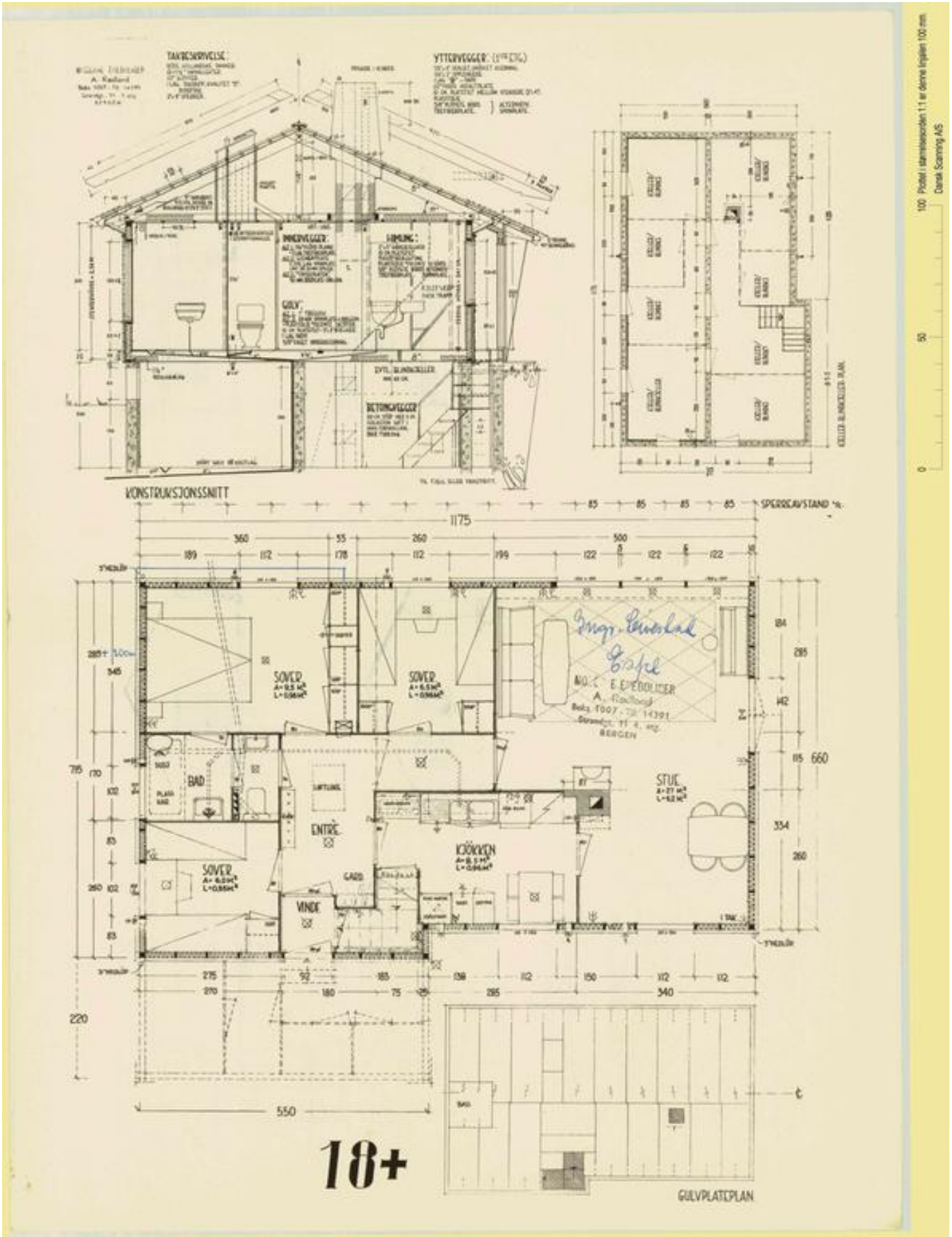
KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 30/62 Jnr. 302/62

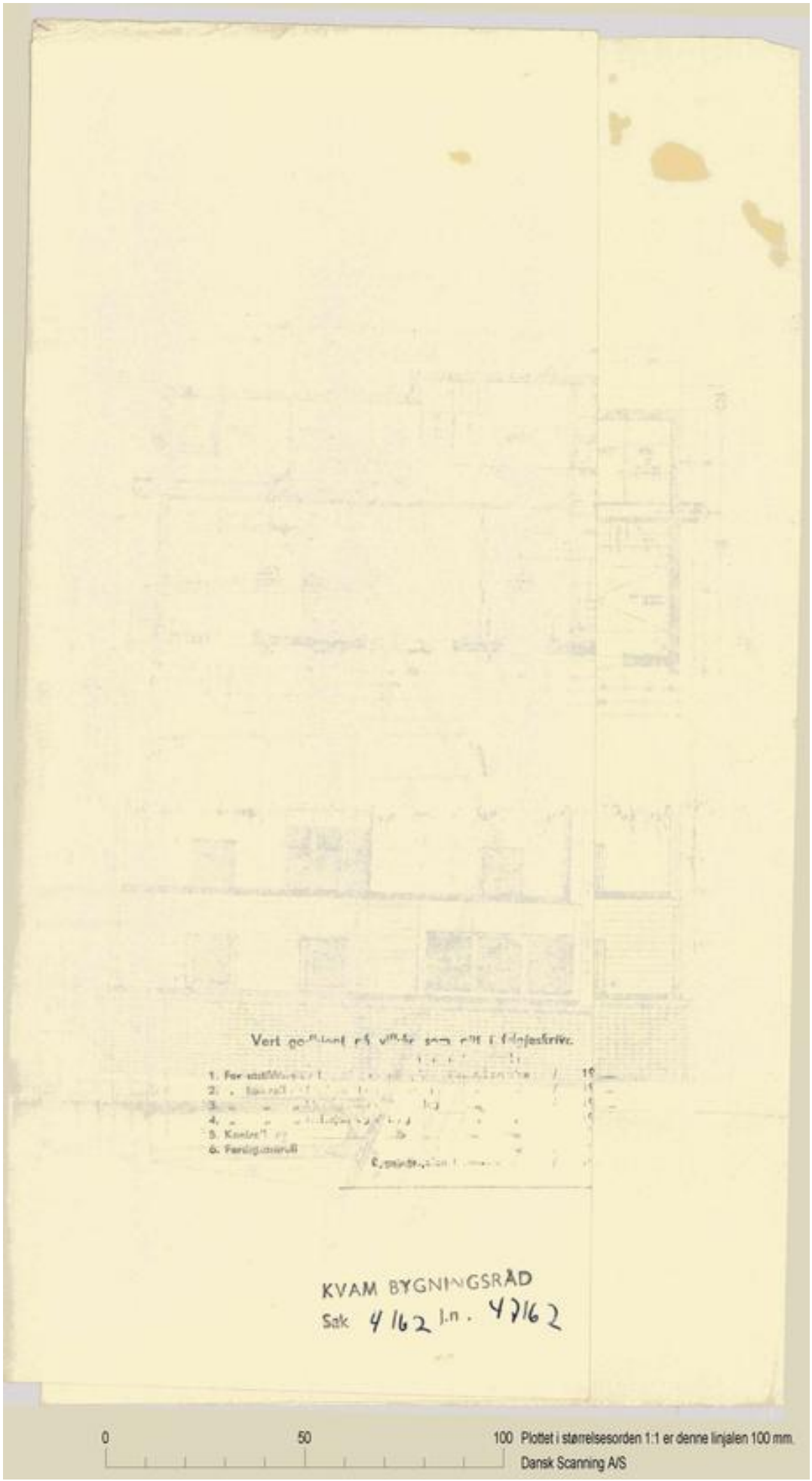
Vert godkjent på vilkår som gitt i følgeskriv.

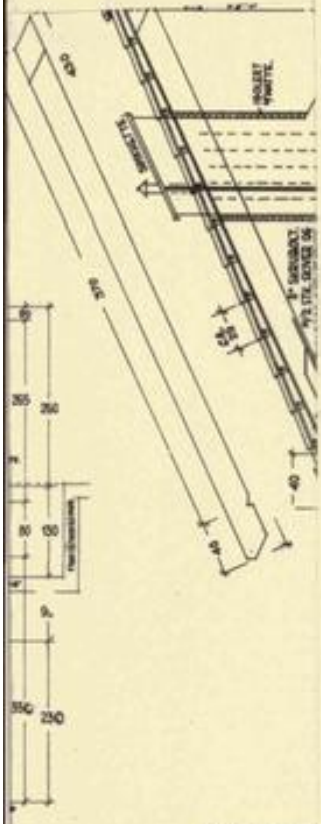
1. For utstikking av [illegible]	Kontrollert den	/	19 —
2. – [illegible]	– –	/	19 —
3. – – – [illegible]	– –	/	19 —
4. – – – [illegible] og Kvam	– –	/	19 —
5. Ferdig av	– –	/	19 —
6. [illegible]	– –	/	19 —

Bygningssjefen i Kvam

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


KONSTRUKSJONSSNITT
1175
SOVER
SOVER
SOVER
BAD
ENTRÉ
KJØKKEN
STUE
VINDU
660
550
18+
GULVPLATEPLAN


KVAM BYGNINGSRÅD
Sak 4162 l.n. 4762
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KONSTRUKS
BEI

Vert go[illegible] fylgjeskriv.

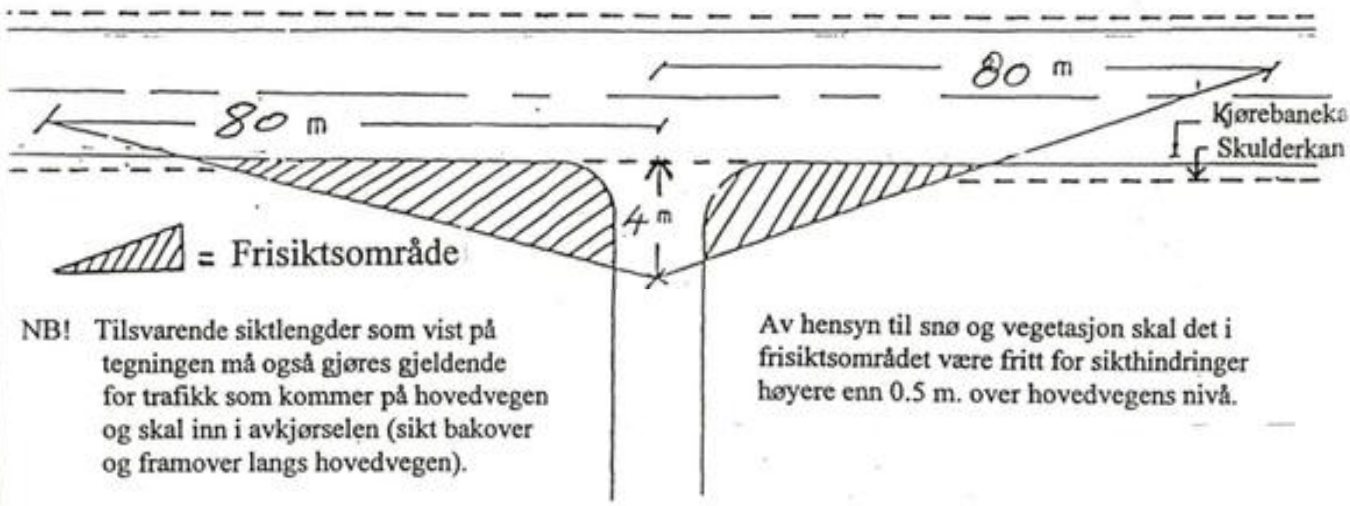
1. For utstikking / 19
2. " kontroll / 19
3. " " / 19
4. " " / 19
5. Kontroll / 19
6. Ferdigattest / 19

KVAM BYGNI[illegible]ÅD
Sak 4/62 J.nr 4762

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Samhörig A/S

PRINSIPPSKISSE

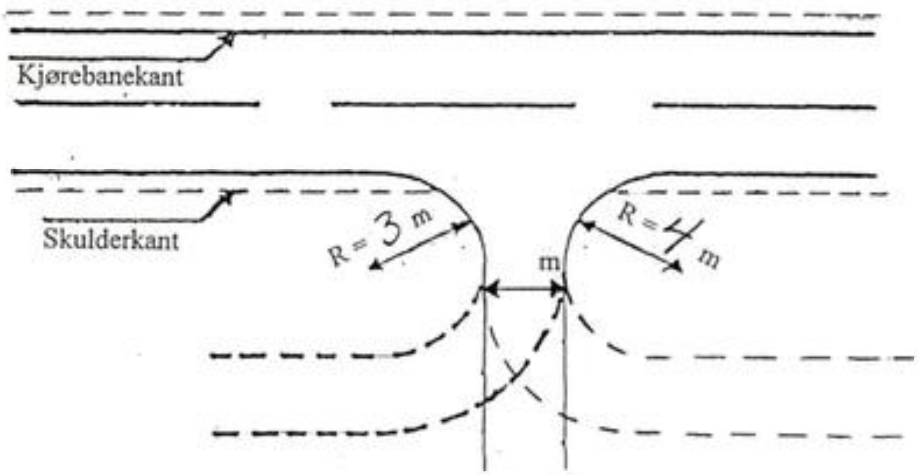
Krav til frisikt for avkjørsla :



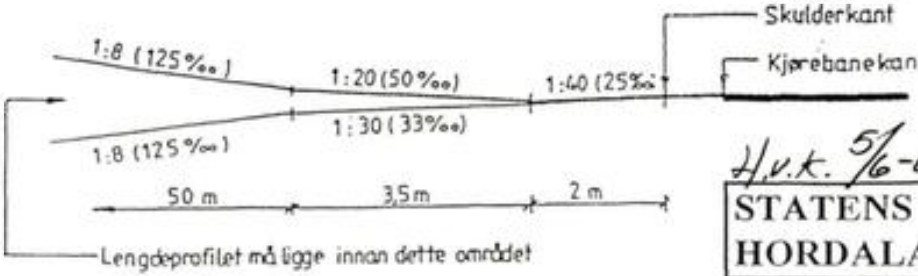
NB! Tilsvarende siktlengder som vist på tegningen må også gjøres gjeldende for trafikk som kommer på hovedvegen og skal inn i avkjørselen (sikt bakover og framover langs hovedvegen).

Av hensyn til snø og vegetasjon skal det i frisiktsområdet være fritt for sikthindringer høyere enn 0.5 m. over hovedvegens nivå.

Krav til svingradius for avkjørsla :



Krav til lengdeprofil for avkjørsla / tilkomstveg :

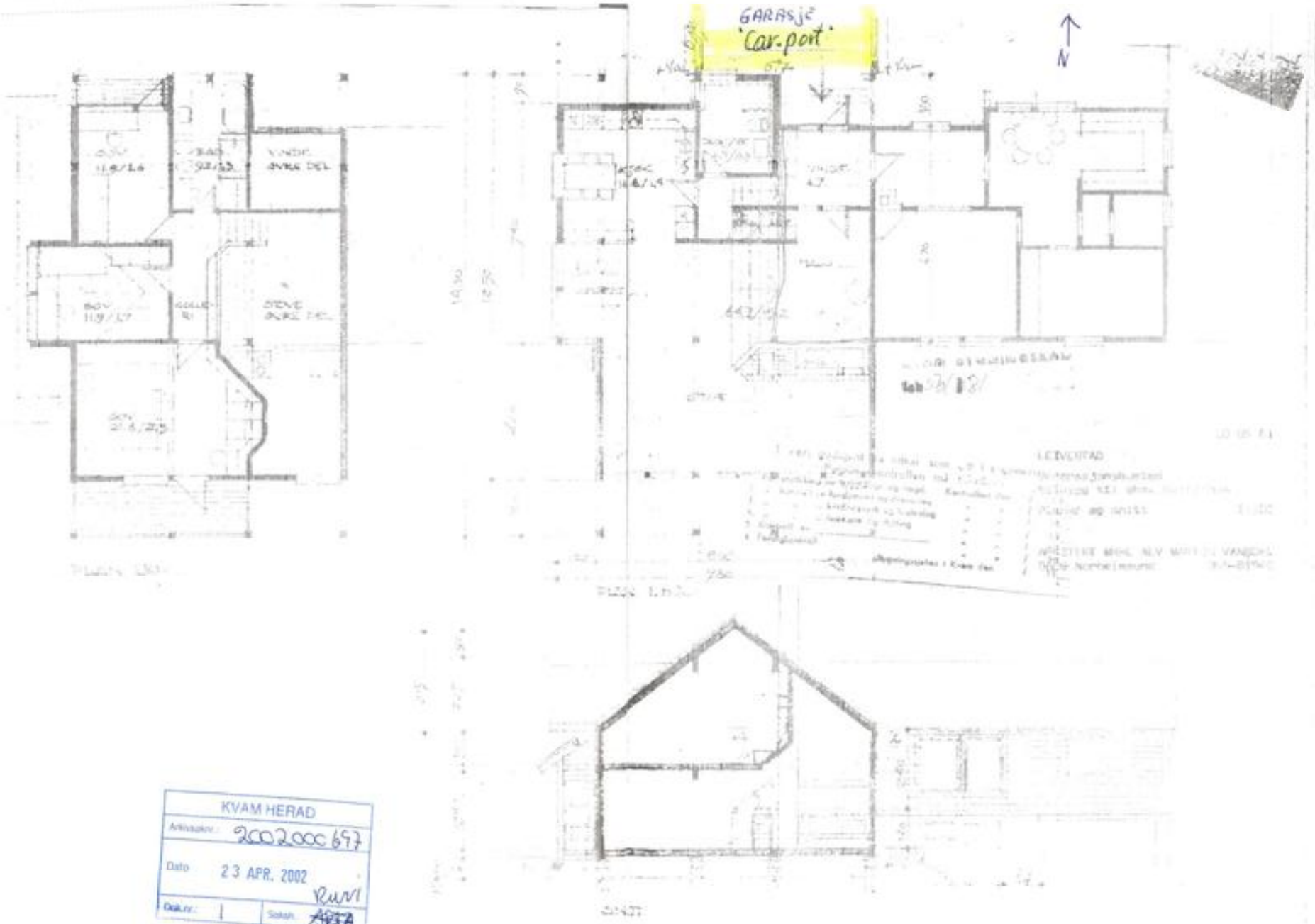


H.v.k. 5/6-02 bot.

STATENS VEGVESEN HORDALAND	
Jnr.	200200385-15
Ark.nr.	362-1238

Aakj. gnr. 33, bnr. 36 - Vallaand


Gn. 33, Bn. Nr. 36
FASADE N
h=450
295
275
320
570
BUSTADHUS
KVAM HERAD
124/62/0FSK
TILBYGG
GARASJE
610
570
KVAM HERAD
Arkivsaknr.: 200200677
Dato: 10 APR. 2002
Dok.nr.: 1
Saksh. ARTA
Arkiv: A33/36
Ark.A:



KVAM HERAD
Arkivsaksnr.: 2002 000 697
Dato: 23 APR. 2002
Dok.nr.: 1
Saksh.: ARA
A33/36

Statens vegvesen
Hordaland

Vår sakshandsamar - innvalsnr.
Magnus Follevåg - 55 51 63 78
Vår dato
2002-06-05
Vår referanse
2002/00385-020
Vårt ark nr.
362-1238
Dykkar referanse

KVAM HERAD
Arkivsaksnr. 2002000697
Dato 06 JUNI 2002
Dok.nr 41 Saksh. RVi
Arkiv: A33/36 Ark.A:

Kvam herad
Sentraladministrasjonen
5600 NORHEIMSUND
Att: Rune Vik

Søknad om løyve til tiltak på Valland, Norheimsund. Carporttilbygg til bustad. Gnr. 33, bnr. 36

Vi viser til Dykkar brev av 14.05.02 med søknad frå Jostein Leivestad om oppføring av carport inntil bustad som kjem innafor byggjegrensa mot Rv 7 på Valland, 17.0 m frå vegmidten.

Statens vegvesen Hordaland har vore på synfaring og vurdert avkøyrsleforholdet som noko utilfredstillande i høve til krava i vegnormalen.

Dispensasjon og løyve til oppføring av carport vert gjeve på fylgjande vilkår:

- Avkøyrsla skal rettast opp med svingradius minst R = 3.0 m, målt frå kantlinja i riksvegen. Stigningsforholdet i avkøyrsla må rettast opp i samsvar med krav til lengdeprofil, Jfr. vedlagd prinsippskisse og oversiktskart.

- Siktsonene i avkøyrsla må ryddast, slik at ein får minst 80.0 m sikt i kvar retning, målt frå eit punkt 4.0 m inn frå kantlinja.

Manglane vert å rette opp før carporten vert teken i bruk.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Voss veg- og trafikkstasjon før noko arbeid vert sett i gang. Ved vegstasjonen vil ein kome med nærare råd og fylgje opp arbeidet. Vegstasjonen står og for godkjenning av ferdig utbetra avkøyrsle- og siktsforhold.

Areal- og transportplanseksjonen
Med helsing

per Sigmund Riis
seksjonsleiar

Magnus Follevåg

Vedlegg: Kopi av prinsippskisse og oversiktskart

Kopi til: Voss veg- og trafikkstasjon v Ingbjørn Steen, 5700 Voss

Postadresse
Postboks 3645 Fyllingsdalen
5845 Bergen

firmapost.hor@vegvesen.no

Kontoradresse
Spelhaugen 12
Fyllingsdalen

Org.nr. 9710 35188

Telefon
55 51 60 00

Telefax
55 16 87 15

Bankgiro
7694 05 02523

KVAM HERAD
SENTRALADMINISTRASJONEN

Jostein Leivestad
Hardangerfjordvegen 281

5600 NORHEIMSUND

Vår ref.	Dykkar ref.	Dato:
2002000697-3/511/A033/0036/GUUM		14.05.02

Jostein Leivestad - Søknad om løyve til tiltak på gnr 33, bnr 36, Valland, Norheimsund. Carportilbygg til bustad.

Det er gjort følgjande vedtak i sak 124/02/DFSK:

Rådmannen sitt vedtak:

Søknad om løyve til tiltak, oppføring av carport som tilbygg til bustadhus på gnr. 33 bnr. 36, Skipadalen i Norheimsund, vert godkjend på følgjande vilkår:

1. At Statens vegvesen gjev dispensasjon frå byggjeavstand til offentleg veg (Rv.07) for inntil 17 meter. Løyve er ikkje effektivt før evt. dispensasjon ligg føre. **Igangsetting av arbeider med tilbygg kan såleis ikkje skje før Statens vegvesen har samtykka til tiltaket.**

2. At tiltaket vert utført i tråd med gjeldande plan- og bygningslov med tilhøyrande forskrifter.

Jostein Leivestad vert med heimel i "Forskrift til plan- og bygningslova om foretak for ansvarsrett" §17, gitt personleg godkjenning. Godkjenninga gjeld for heile tiltaket. Dette med bakgrunn i at storleiken på tiltaket samsvarar med pbl.§86a. Det skal nyttast kvalifiserte utøvarar for dei oppgåvene der Jostein Leivestad sjølv manglar formell kompetanse.

Krav om gebyr for løyve til tiltak etter § 93 i plan og bygningslova vert ettersendt. Jamfør punkt C 3.5.2 a og C 3.3. b og a i vedlagde gebyrhefte. Godkjende dokument fylgjer vedlagt.

Med helsing

G. Utne Mæland
Gunvor Utne Mæland
Sekretær

Kopi til:
Statens vegvesen Hordaland Postboks 3645 5845 BERGEN

Kvam herad

Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	**Møtedato**	**Saksnr**	**Sakshands.**
Adm.sjef/ Ref. formannskapet	08.05.02	124/02	RUVI

Avgjerd av: Rådmannen **Saksh.:** Rune Vik	**Arkiv:** 511 **Objekt:** A033/0036	**Arkivsaknr** 2002000697

Søknad om løyve til tiltak på gnr 33, bnr 36, Valland, Norheimsund. Carport-tilbygg til bustad.

Samandrag:
Det vert søkt om løyve til oppføring av carport som tilbygg til bustad på gnr. 33 bnr. 36 i Skipadalen, Norheimsund. Søknaden inneheld nabosamtykke, kart, teikningar samt søknad om dispensasjon frå byggjegrensa. Carporten har bebygd areal på ca. 30 m2.

Området er i kommuneplanen sin arealdel, vedteke av Kvam heradstyre den 28.09.1999 i sak 61/99, lagt ut som bustadområde. Reguleringsplan frå 1967 for området er sletta og gjeld ikkje.

Det vert søkt om dispensasjon for avstand mellom garasje til midtlinje Rv07. Avstand er oppgjeve til 17 meter. Det er Statens vegvesen som vegstyresmakt som evt. dispenserer frå byggegrensekravet.

Storleiken på carport er slik at ein ut frå plan- og bygningslova kunne ha handsama saka som melding (pbl. §86 a), men sak er søknadspliktig ut frå avstand til riksveg.

Rådmannen sitt vedtak:

Søknad om løyve til tiltak, oppføring av carport som tilbygg til bustadhus på gnr. 33 bnr. 36, Skipadalen i Norheimsund, vert godkjend på følgjande vilkår:

1. At Statens vegvesen gjev dispensasjon frå byggjeavstand til offentleg veg (Rv.07) for inntil 17 meter. Løyve er ikkje effektivt før evt. dispensasjon ligg føre. **Igangsetting av arbeider med tilbygg kan såleis ikkje skje før Statens vegvesen har samtykka til tiltaket.**

2. At tiltaket vert utført i tråd med gjeldande plan- og bygningslov med tilhøyrande forskrifter.

Jostein Leivestad vert med heimel i "Forskrift til plan- og bygningslova om foretak for ansvarsrett" §17, gitt personleg godkjenning. Godkjenninga gjeld for heile tiltaket. Dette med bakgrunn i at storleiken på tiltaket samsvarar med pbl.§86a. Det skal nyttast kvalifiserte utøvarar for dei oppgåvene der Jostein Leivestad sjølv manglar formell kompetanse.

Klage: Det vert gjort merksam på at fullmaktsvedtak gjort av administrasjonssjef kan klagast på til Kvam formannsskap, jfr. §15, 4.avsnitt i plan- og bygningslova.
Klagefrist er tre veker etter at melding om vedtak er motteke. Klagen skal sendast til Kvam herad, Teknisk etat, 5600 Norheimsund.

Kvam herad, teknisk etat
5600 Norheimsund

Vidar Østerbø
plansjef

Rune Vik
byggesakshandsamar

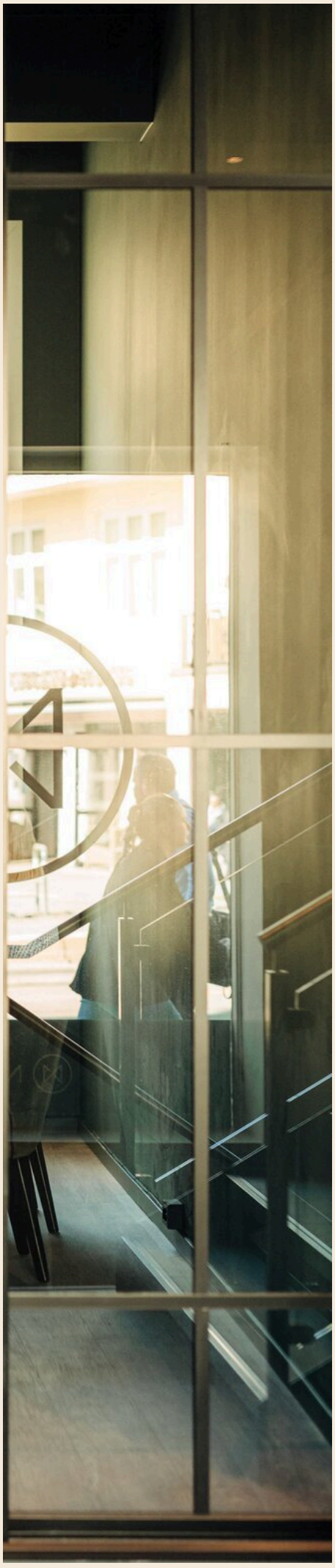
Velkommen til

Nordvik Hardanger

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

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

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

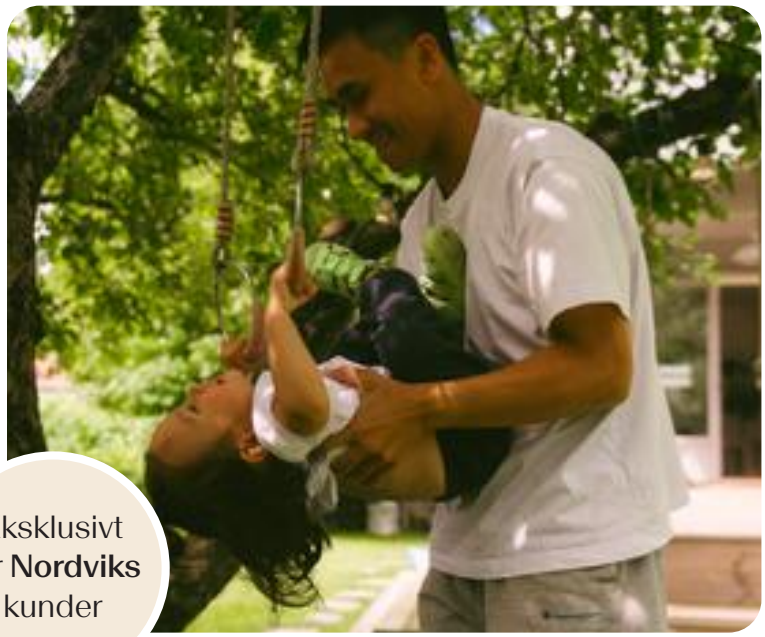


Grova 10, 5600 NORHEIMSUND
s.gjerde@nordvikbolig.no
941 43 236

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 37-0042/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hardangerfjordvegen 281 5600 NORHEIMSUND
Matrikkel: Gnr 33, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kjetil Solheim Aarsand

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