

Langvotnevegen 63



Velkommen til

Langvotnevegen 63



Salgsoppgaven produsert 27. august 2025

Kvamskogen

Hyggelig fritidsbolig på romslig tomt. Anneks på 15m². Innlagt strøm, vann og avløp.

Prisantydning	1 100 000,-
Omkostninger	28 850,-
Totalpris	1 128 850,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1972
Ansvarlig megler	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no




Canal Digital



Kort fortalt

- Nordvik Hardanger v/Torstein Mæland har gleden av å presentere Langvotnevegen 63 - En hyggelig fritidsbolig i naturskjønne omgivelser. Kvamskogen byr på storslått natur og er en ideell destinasjon for fritidsaktiviteter året rundt. Området tilbyr uendelige turmuligheter for både store og små, enten sommer eller vinter, med aktiviteter som passer for enhver smak. Det er omtrent en times kjøring fra Bergen, og ca. 10 minutters kjøring til Norheimsund.

- Anneks på 15m²
- Romslig tomt på ca. 1 095m² med gode solforhold sommerstid
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Innlagt strøm, vann og avløp

- 3 min kjøring til Kvamskogen Landhandleri
- 8 min kjøring til Spar Norheimsund
- 70 km preparert løype innenfor 15 km

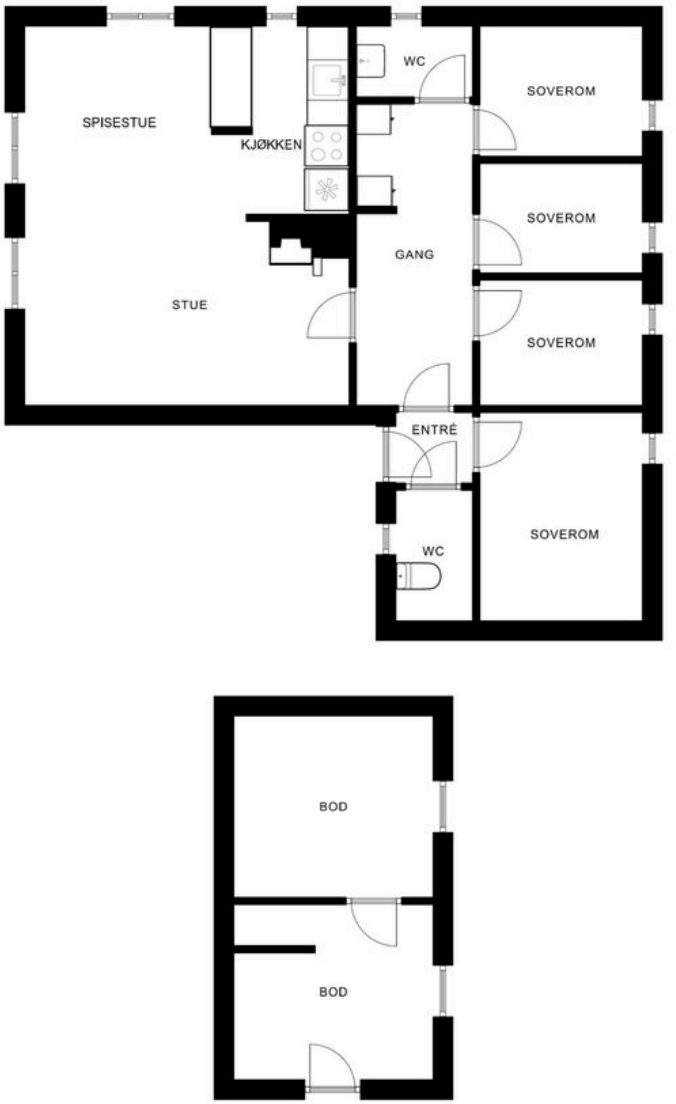
Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	15 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Vindfang, toalettrom, 3 (4) soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 56 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Gang/oppholdsrom og soverom
Total BRA: 15 kvm.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.


















Grepa












EFFEKT
REN
GJØRIN













Informasjon

Langvotnevegen 63

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0102/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langvotnevegen 63, 5600 NORHEIMSUND
Gnr 19, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selger
Anne Kristin Nordtveit

Kjøpesum og omkostninger
1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
27 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
28 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
48 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 128 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 148 050,- (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
1972 ifølge selger.

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Vindfang, toalettrom, 4 soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 56 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm. Gang/oppholdsrom og soverom
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt innvendig med laser. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM og S-ROM selv om det er i strid med byggeforskriftene.

Parkering

Parkering på egen grunn sommerhalvåret med plass til 3-4 biler.
Det er mulighet for leie av vinterparkering / helårsparkering på felles parkeringsplass nede ved hovedveien. Parkeringsplassen drives av Klubben parkering AS, og årlig kostnad for vinterparkering er mellom kr 2 500 og 3 000,-. iflg styreleder i Klubben parkering as.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstingeniør Helge Fjellro AS;

Byggemåte

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Avtrekk på kjøkken
- Etasjeskiller

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Konstruksjon yttervegg
- Kledning yttervegg
- Vinduer og ytterdører
- Takkonstruksjon
- Tekking yttertak
- Innredning på kjøkken
- Ildsteder
- Radon

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Dette er en selveier fritidsbolig som fritt kan leies ut til fritidsformål.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg

§ 5 (3).

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 980,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 8 980,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og brannsyn/feiing.
Renovasjon faktureres direkte fra BIR, og kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 977,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 977,- for inneværende år.

Formuesverdi

Kr 239 505,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 095 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt.

I kart er eiendommen tegnet inn med delvis grønne grenselinjer som indikerer middels-høy nøyaktighet, delvis rød grenselinjer som indikerer skissenøyaktighet eller uviss, samt hjelpelinje vannkant. Det fremkommer ikke av skyldskifte hvor stor tomten var, men iht. opplysninger fra kommunen er størrelsen 1 095,1m^2.

Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 1 095 m^2 er kjøpers ansvar og risiko.

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggende ca. en time fra Bergen sentrum finner du denne fine hytten. Kvamskogen byr på spektakulær natur og er en utmerket destinasjon for fritidsaktiviteter hele året. Her finnes uendelige turmuligheter både sommer og vinter, for både store og små. Kvamskogen har også by på NAF'n/Kvamskogen Landhandleri, som tilbyr dagligvarer, lading for elbiler og gassutsalg.

Om vinteren finner du ca. 60 kilometer med prepparerte skiløyper, som blant annet går fra Aktiven til Steinskvanndalen, Byrkjesete, Jonshøgdi og Mødal. Toppturer

kan blant annet gå til Tveitakvitingen, Byrkjefjell og Iendefjell, som også er populære turmål om sommeren!
For alpininteresserte har Kvamskogen flere alternativer, inkludert skitrekket i Furedalen, også kjent som "Familietrekket på Kvamskogen", kun få minutters kjøring unna. Furedalen tilbyr to skiheiser, barnetrekk, skiutleie og varmestue. I tillegg ligger Eikedalen Skisenter under 10 minutter unna med bil, og har åtte skiheiser og mer enn seksten nedfarter. Kvamskogen er et paradis for vintersportsentusiaster!

Norheimsund og Hardangerfjorden er kun ca. 15 minutters kjøretur unna. I Norheimsund finner du flere dagligvarebutikker, vinmonopol, restauranter, kafeer, lokale butikker og Straumen kjøpesenter. Bygden har også en flott sandstrand og brygge.

I Øystese, bare 5 minutter fra Norheimsund, ligger Kabuso, Ingebrigt Vik museum, bowling, Hardanger Golfklubb og flere butikker. Nede ved fjorden i Øystese sentrum finner du det moderne Hardangerbadet, med 25-meters basseng, familie- og terapibasseng. Hardangerbadet er lokalisert ved siden av Hardangerfjord Hotel, som nylig har blitt oppgradert med blant annet ny restaurant og opparbeidede uteområder mot fjorden, inkludert sandstrand.

For ytterligere detaljer om servicetilbud og avstander, se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- Toalettrommet er opprinnelig byggemeldt som "tram".
- Det største soverommet er opprinnelig byggemeldt som bad og wc jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i Kommunedelplan Kvamskogen 2010-2020, datert 11.10.2011, avsatt til LNF - spredt bolig - nåværende.

Det gjøres oppmerksom på at selger har mottatt nabovarsel vedr. bygging av hytter der Tokagjel Fjellstue stod.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 16.07.1956 - Dokumentnr: 850 - Bestemmelse om gjerde / Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4622 Gnr:19 Bnr:2
Dokumentet inneholder skyldskifte. Skyldskifte beskriver eiendommens grenser og størrelse samt gjerdeplikt mot hovedbruket.

Tinglyst 13.11.1958 - Dokumentnr: 1463 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4622 Gnr:19 Bnr:369
Dokumentet inneholder skyldskifteforretning.
Parsellen har gjerdeplikt i sine grenser.

Tinglyst 19.06.2006 - Dokumentnr: 288301 - Jordskifte
Jordskiftesak 1220-1995-0004 v/Nord- og Midhordland jordskifterett.
Rettsutgreiing, grensegang og bruksordning for felles veg til Klubben på Kvamskogen.
Gjelder denne registerenheten med flere.
Jordskifte for rettsutgreiing, grensegang og bruksordning for felles vei til klubben på Kvamskogen.

Tinglyst 27.06.2025 - Dokumentnr: 737096 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4622 Gnr:19 Bnr:369
Dokumentet er ikke mottatt fra kartvert, til tross for henvendelse fra megler.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det står to bjørker som ser ut til å ha råteskader i grensen til eiendommen. Grunneier har gitt muntlig godkjennelse til å fjerne trærne dersom ny eier ønsker det. En eventuell fjerning skjer på eget ansvar og risiko.

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.

En del av møbler, innbo og inventar, samt løsøre, vil være en del av handelen. Selger tar med seg det de måtte ønske, øvrig blir stående igjen til ny eier. Ytterligere rengjøring vil ikke forekomme etter visning/før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Hytteforsikring 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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 16 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 400,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Faktureres kunden dirkete) kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 114 090,- 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 28. august 2025

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Langvotnevegen 63

Tilstandsrapport - NS 3600

Langvotnevegen 63

5600 Norheimsund

Gnr: **19** Bnr: **303"MYRBU" og 369"MYRBU II"**



Bygningssakkyndig
Helge Fjellro

Rapport kode: *877100*
Opprettet: *20.06.2025*
Utskrift: *30.07.2025*

TAKSTINGENIØR
HELGE FJELLRO AS

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2 — **Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU — **Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Takstingeniør Helge Fjellro AS
Helge Fjellro
Opprettet: 20.06.2025
Utskrift: 30.07.2025
Foretaksnr.: 835945252
Adresse: Vevollen 144, 5810 DYSTESE
E-post: post@hfjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Bygningssakkyndig - Helge Fjellro

Bygningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har over 20 års erfaring som takstmann.
Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:

* Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
* Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
* Taksering av næringseiendom og tomteområder.
* Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
* Skjønn, brannskjønn
* Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
* Reklamasjon/Skadetaksering
* Byggelånskontroll
* Uavhengig kontroll

Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av NITO

trv Tegova Residential Valuer

PERSON SERTIFISERING DNV·GL TAKSTMANN SERTIFISERT FOR BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs FAGLIGE RAMMEVERK

Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske fagnettverket i NITO har fastsatt for medlemmene.
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.
Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt.
I boligomsetningen regnes tilstandsrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper.
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Fagnettverket i NITO 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.
NITO organiserer ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. Som medlem får du Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer i ryggen. NITO har over 760 takstmenn som medlemmer, det er viktig å ivareta deres interesser i sin profesjon. Takstnettverket skal bidra til trygghet i hverdagen og et naturlig sted for kompetansepåfyll for takstingeniører.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 20.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 865945052
Adresse: Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Forutsetninger

Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført
(søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branneller 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).
Boligen tilfredsstiller ikke dagens krav TEK17, men samlet vurderes boligen til normal standard i forhold til alder.
Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.
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.
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i fagnettverket i NITO. Organisasjonene 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.
Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.
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.
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.
Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

Oppsummering av bygningens tilstand

161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

TG 0
0 stk

TG 1
15 stk

- **Grunnmur og fundamenter**
  - Fundamenter
  - Grunnmur
- **Yttertak**
  - Skorsteiner over tak
- **Toalett (ikke våtrom)**
  - Overflater - Gulv
  - Overflater - Vegger
  - Overflater - Himling
  - Sanitærutstyr og innredning
- **Kjøkken**
  - Overflater - Gulv
  - Overflater - Vegger
  - Overflater - Himling
  - Avløp og vannrør
- **Ildsteder og skorsteiner**
  - Skorsteiner inne i huset
- **Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
  - Vannrør (stoppekran)
  - Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
  - Varmtvannsbereder

TG 2
8 stk

- **Yttervegg**
  - Konstruksjon
  - Kledning
- **Vinduer og ytterdører**
  - Vinduer og ytterdører
- **Takkonstruksjon**
  - Takkonstruksjon
- **Yttertak**
  - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- **Kjøkken**
  - Innredning

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Radon
- Radon

TG 3
2 stk

Kjøkken	
Avtrekk	15 000,-
Etasjeskiller og gulv på grunn	
Etasjeskiller	5 000,-
Estimerte kostnader på TG3	20 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Relativt enkel hytte oppført i en etasje på stripefundament i myrområde i 1974. Det var vannlekkasje i toalettrom for en tid tilbake. Ny panel i en yttervegg i toalettrom. Det g\har vært vannlekkasje i elvestadrør på kjøkken. Det er montert varmekabler inne i vannrøret. Varmtvannsbereder er skiftet i 2023. En antar at det er noe isolasjon i etasjeskille og mulig 5 cm i vegger, tak er uisolert. Overflater, innredning, kledning, vinduer og annet er eldre og trolig fra byggeår. Arealet er godt utnyttet, ett soverom i tilbygg(trolig oppført senere), 3 små soverom med køysenger i hoveddelen. Det var tenkt at ett soverom her skulle nyttes til baderom.
Det er som normalt i områder med dårlig grunn store skeivheter i konstruksjonen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Anne Kristin Nordtveit	**Rekvirert dato:**	11.06.2025

Besiktigelse

Til stede:	Anne Kristin Nordtveit Trym Nordtveit	**Besiktigelsesdato:**	20.06.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Mandat: Utarbeide tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi pr dato. Takstingeniør Helge Fjellro er en uavhengig takstmann uten bindinger til noen av partene i eiendomsbransjen

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Langvotnevegen 63, 5600 Norheimsund **Kommunnr:** 4622 **Kommune:** Kvam

Gnr	Bnr
19	303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Anne Kristin Nordtveit

Kommentar til matrikkelopplysninger

GRUNNDATA
1956/850-1/48 REGISTRERING AV GRUNN
16.07.1956 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4622 GNR:19 BNR:2

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Matrikkelinnformasjon	20.06.2025	Statens kartverk.
Ubekreftet utskrift av grunnboka	20.06.2025	Statens kartverk.
Egenerklæring	28.07.2025	Eier.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 1 095,1
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Statens kartverk.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har relativt stort tomt fordelt på 2 bruksnummer. Tomten er våtmarksområde med våt myrjord og tørrere i tun og ved uthus.

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 20.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 835945092
Adresse: Vevollen 144, 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Bygninger på eiendommen

161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Byggeår
1972



Kommentar til bygning

Uthus og garasjer er ikke en del av rapporten med tilstandsgrader. Bygningen gjennomgås og kommenteres.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Arealskjema

Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

Arealskjema

Etasje	BRA (m²)	P-rom (m²)	S-rom (m²)

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m^2)	P-rom (m^2)	S-rom (m^2)
161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol			
182 - Garasjeuth.anneks til fritidb			
Sum:			

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er oppmålt innvendig med laser. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P - ROM eller S - ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P - ROM og S - ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene. Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, baderom/vaskerom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen.

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 20.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 836945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Arealskjema

Etasje	BRA-i
1. etasje	56
Sum BRA:	**56**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Vindfang, toalettrom, 4 soverom, stue og kjøkken. Tilbygget har 11 m² gulvareal.

182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	15
Sum BRA:	**15**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Gang/oppholdsrom og soverom.

Kommentar til arealopplysninger

Fra 01.01.2024 er det ny arealstandard som gjelder det ligger også til grunn for oppmålingen.

Bygningsbeskrivelse

161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Private stikkledninger til offentlig nett. Avmerket sted for stoppekran.

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Stripefundament, betongsøyler og stripemur av betong.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Våtmark/myr.

TG 1

Fundamenter
Betongfundamenter er skjult konstruksjon uten mulighet å undersøke nærmere. Sur myrjord kan være skadelig for betongen. Ingen synlige skader/skjulte områder som ikke er synlig er ikke undersøkt.

TG 1

Grunnmur
Normale riss i forhold til alder.

Levetider

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Ingen drenering. Det står vann under hytten og store deler av tomten.

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 28.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 836945092
Adresse: Vavollen 144
5610 OYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41141500

TAKSTINGENIØR

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Oppført av ca. 63 - 69 mm reisverk, stående beiset trekledning.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon
Det er registrert skeivheter ut over dagens krav. Isolering er ikke kjent. Det er registrert forhøyet fukt i rammeverk over ringmur.

Årsak / Konsekvens:
Setninger pga. dårlige grunnforhold. Ikke bygd for vinterbruk. Antar kapillært/opptrekk av fukt til konstruksjonen gjennom muren.

Anbefalt tiltak:
Skal hytten benyttes for bruk om vinteren må en påregne utforing, isolering og ny vindtetting. Fukt bør sjekkes nærmere ved evt. rehabilitering. Bør sjekkes ved jevne mellomrom. Det er ikke registrert synlige skader eller lukt.

TG 2

Kledning
Kledningen er fra byggeår og beiset for 2 år siden. Kledningen er i bra stand alder tatt i betraktning. Stedvis noe nærme bakkenivå. Ny kledning på del av en vegg etter vannlekkasje.

Årsak / Konsekvens:
Fare for fukt og fuktskade.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler liggende kledning eller kledning med garantert lang vedlikeholdsintervall.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning er 4 - 8 år.
Normal tid før beising av trekledning er 2 - 6 år.

Vinduer og ytterdører — NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Smårutet kobla hyttevinduer fra byggeår. Malt entredør.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Malingsflasset karmer og sprosser. Det er ruter med brist i glass. Her kunne en også valgt TG: 3, det er gjort fratrekk i teknisk vurdering som skal tilsvare kostnader med oppgradering til dagens standard.

Årsak / Konsekvens:
Etterslep på vedlikehold.

Anbefalt tiltak:
Ved etterisolering av vegger må en påregne skifte av vinduer og entredør.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.
Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.
Normal tid før lakkering av tredør, klarlakkert er 2 - 8 år.

Takkonstruksjon — NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

48 mm x 198 mm takkonstruksjon, undertak, synlig panel. Sperrekonstruksjon opplagret på limtredrager i møne.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Uisolert synlig konstruksjon i hytten.

Årsak / Konsekvens:
Manglende isolasjon. Normale problem om vinteren med ising på tak.

Anbefalt tiltak:
Anbefaler å isolere konstruksjonen, minimum krav i TEK 10.

Yttertak — NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med A-tak fra byggeårene. Det er ikke montert utstyr på tak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Ingen lekkasje på befaringsdagen. Stedvis manglende funksjon på pakninger under spiker.

Årsak / Konsekvens:
Spiker på slike tak har en tendens til å løsne ved temperatursvingninger.

Anbefalt tiltak:
Alder tilsier at ny tekking bør vurderes, normal levetid er passert. En kan også vurdere isolering over dagens undertak.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pusset pipe, synlig teglstein over tak, helle over pipe. Opprinnelig inndekning rundt pipe. Ingen fukt registrert. Det anbefales heldekkende pipebeslag.

Levetider

Normal intervall for omlegging av A - tak med nye plater er 25 til 45 år.

Renner, nedløp og beslag — NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Det er ikke fungerende renner og nedløp. Tak bør isoleres før renner monteres.

Krypkjeller — NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Stripefundamenter metd åpning i begge gavler. Det sto relativt mye vann under hytten på befaringsdagen slik at normal besiktigelse ikke ble gjort. Besiktiget fra gavlside mot øst. Det er montert Asfaltplater/stubbgulvplater under bjelkelag. Normale forhold etter alder.

Toalett (ikke våtrom) — NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom med wc, Durgo lufteventil for avløp. Belegg på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og tak. Det er gjort utbedring ett fuktskade, ny panel på yttervegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Normal slitasje.

TG 1

Overflater - Vegger
Normal slitasje i forhold til alder. Panel har lang vedlikeholdsintervall.

TG 1

Overflater - Himling
Synlig konstruksjon og undertak. Normal slitasje.

Ventilasjon
Naturlig ventilering.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Normal slitasje i forhold til alder. Anbefales å legge inn varmt vann og servant ved rehabilitering.

Levetider

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Opprinnelige overflater i hytten bortsett fra yttervegg i toalettrom. Lakkerte tregulv, ubehandlet trepanel på vegger, panel over synlige bjelker.
Overflater med lang vedlikeholdsintervall, normalt slitasje.

Levetider

Varierer i forhold til bruk og kvalitet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Furuinnredning, profilerte fronter, enkel stålvask, plass for komfyr og kjøl/frys. Vanninntak i benk, merker etter tidligere lekkasje. Bryter for isoterm og bereder i benk.

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Normal slitasje i forhold til alder.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Normal slitasje i forhold alder.

TG 1 **Overflater - Himling**
Liten bruksslitasje.

TG 1 **Avløp og vannrør**
Vanninntak av plast med kuleventil, nyere varmekabler inne i røret/skiftet eter lekkasje. Vannrør av kobber/Presolrør. avløpsrør av PVC

TG 3 **Avtrekk**
Ingen avtrekk montert.

Årsak / Konsekvens:
Avtrekk for damp etc., fjerne matlukt, unngå fukt i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:
Montere avtrekksvifte over komfyr.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Kan variere i forhold til kvalitet etc.

TG 2 **Innredning**
Gamle fuktskader i underskap med vanninntak.

Årsak / Konsekvens:
Tidligere lekkasje, ikke skadelig fukt på befaringsdagen. Det er målt fukt på 15.7 % trefukt, det regnes for akseptabelt nivå der det er liten fare for angrep fra treskadegjørere.

Anbefalt tiltak:
Skiftes ved evt. rehabilitering av kjøkken. Stoppekran ligger i benk slik at en bør sjekke område nåe en stenger og åpner.

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Levetider

Levetiden varierer i forhold til bruk og krav til standard. Oppgradering bør sees i forhold til oppgradering av resten av hytten. Normal levetid for kjøkkenarmatur 10- 25 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

48 x 148 mm bjelkelag, antar eventuell isolering er fra opprinnelsen. Stubbgulvplater under bjelkelag.
Luke i gulv til naturlig "kjøleskap", felt ned og isolert med Isopor.

Vurdering / Avvik

TG 3 **Etasjeskiller**
Synlig Isopor er ikke lovlig uten å være dekket av brannhemmende materialer.
Det er målt store skeivheter på opptil 65 mm på ca. 2 m måleavstand.
Det kan være skeivheter som takstmann ikke har registrert på grunn av møbler, innredning og annet.

Årsak / Konsekvens:
Brannfarlig materialer. Setninger/seg på grunn av dårlige grunnforhold.

Anbefalt tiltak:
Fjerne isopor. I dag er det heller ikke vanlig å ha slike rom. Kostnadene er så store med oppgradering at dette ikke vil svare seg på denne hytten. En anbefaler å leve med skeivheter og tilpasse/avrette gulv som en må ha kontroll på.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
5 000,-	Estimert kostnad

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 – 80 **år.**
Normal tid for vedlikehold av tregulv, lakkert er 4 – 6 år.
Normal tid for utskifting av Linoleum er 15 – 25 år.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Pusset malt pipe, branntavle av teglstein, åpen stålpeis. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

Vurdering / Avvik

TG 2 **Ildsteder**
Åpen peis er ikke i henhold til dagens krav for rentbrennende ovner.

Årsak / Konsekvens:
Stort utslipp til miljøet, lite varme - og ved-effektiv

Anbefalt tiltak:
Anbefales å skifte ovn ved rehabilitering.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Normale riss i forhold til alder.

Levetider

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Rom for varig opphold — NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom og tilsvarende rom.
Generelt om krav til takhøyde:
Takhøyden i boligen skal være minst 2,20 meter. Ved å endre et S-rom til et P-rom i en bolig bygget før 1. juli 2011, kan takhøyden godkjennes ned til 2 meter. Det er imidlertid mulig å ha lavere takhøyde i deler av rommet eller etasjen dersom taket er skrått.
Generelt:
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.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Dette var en vanlig byggemåte i 1972, ved rehabilitering anbefales det å montere vinduer etter dagens krav for rømning i minst ett rom.

Dagslysflate
I 1972 var det ikke krav til dagslysflate og takhøyde.

Takhøyde
I hytten er det 2,2 m takhøyde ved yttervegg i stue, skråtak med god takhøyde i møne. På soverom og toalett er deler av areal under 1,7 m.

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 20.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144 5610 OYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

Radon — NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak. Fra 01.07.2011 ble det påbudt med radonsperre i alle bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.
Det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.
Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: http://www.nrpa.no/radon/radon-iutleieboliger og http://geo.ngu.no/kart/radon/
Selger opplyser at status for denne eiendommen er:
Det er ikke foretatt radonmåling etter Strålevernforskriften. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og ev. tiltak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
I flg. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette område. Når det ikke er foretatt måling skal det gis TG: 2.

Årsak / Konsekvens:
Radon er en radioaktiv gass som kan skape helseproblemer, primært økt risiko for lungekreft. Langvarig eksponering for radon, spesielt i kombinasjon med røyking, kan øke risikoen for lungekreft. Radon er en naturlig forekommende gass som kan sive inn i bygninger og er derfor viktig å måle og redusere i boliger og arbeidsplasser.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å måle etter radon.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg — NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Ny bereder på 120 l i 2023. Nyere plast vannrør lagt synlig til wc. Nye koblinger til bereder. Eldre vann og avløpsrør.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Nyere kuleventil i benk.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør fra 1990 - tallet og eldre.

TG 1

Varmtvannsbereder
Ny bereder koblet til etter dagens krav.

Levetider

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.
Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.
Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.
Normal levetid for tilbakeslagsventil 20 – 40 år.
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.
Normal levetid for sikkerhetsventil 15 – 30 år.

Frittstående byggverk 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb — NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Bygningen er ikke en del av tilstandsrapporten med tilstandsgrader.
Isolert bindingsverk oppført på søyler. Stående kledning malt for 2 år siden. Saltak tekket med profilerte plater. Panel og restematriel innvendig, tregulv og teppe. Det er lekkasje i møne slik at det er fuktskader innvendig. Malingsflasset karmer i vinduer. Enkel malt fyllingsdør som entredør.

Elektrisk anlegg — NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Enkelt 2 - faset inntak. Åpen tavle med skrusikringer. Synlig elektrisk anlegg. Det finnes ikke Samsvarserklæring. Arbeidet som er gjort er utført av fagfolk

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?		Ikke kjent, antar byggeår.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Montert ny bereder i 2023.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke kje
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Ikke kjent.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Dagens bruk er begrenset.

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 28.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 926945692
Adresse: Vasvilen 144, 5610 DYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500

TAKSTINGENIØR

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, brannttiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Ingen varmekabler eller innfelt belysning
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Ved rehabilitering må inntak og tavle utvides.
Den bygningssakkyndige gjennomgår anlegget slik som kravene er, men den bygningssakkyndige er ikke fagmann til å avdekke store feil eller mangler på elektriske anlegg. Offentlige krav ligger på enhver tids eier av boligen. På dette grunnlag settes ikke tilstandsgrader av bygningssakkyndig. Synlige feil og mangler skal kommenteres og beskrives.
Store deler av anlegget er snart 50 år gammelt. Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.
Ved arbeid etter 01.01.1999 skal det utfylles samsvarserklæring.

Branntekniske forhold — NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Eldre varslere og slokkere. Anbefaler å montere nye varslere og brannslokkere.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	1 600 000,-	1 050 000,-	20 000,-	530 000,-
182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	350 000,-	200 000,-	0,-	150 000,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**			**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt	450 000,-			450 000,-
Sum	**2 400 000,-**	**1 250 000,-**	**20 000,-**	**1 130 000,-**

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Nedstående salgsverdi er hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Markedet for enkle hytter med lav standard er noe begrenset. Grunnforholdene gjør at en må bruke store resurser før en evt. kan utvide hytten. Hytten og anneks må oppgraderes/renoveres der en må bergne store kostnader.
Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratrekk for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien.
Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som taksmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger ved Tokagjelet i Langvotnevegen ca. 80 m i luftlinje fra hovedveien. Område er bygd med frittliggende hytter.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Norheimsund sentrum	9,0 km
Bjørkheim	24,0 km
Bergen sentrum	68,0 km

Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 896946892
Adresse: Vavollen 144 5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140590

TAKSTINGENIØR

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger ikke i regulert område.
Kommunedelplan_Kvamskogen, planid 123820110006. LNF der friluft er dominerende. LNF med spredt boligbygging - Nåværende.
Reguleringsplan på naboeiendommen
Plannavn: 20100025 Tokagjel fjellstove
Arealformål: Fritidsbebyggelse - frittliggende.
Feltnavn: BFF1.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Langvatnevegen 70	80 m^2	13.12.2024	2 000 000,-	25 000,-	1962	4 stk
Langvatnevegen 126	70 m^2	16.08.2024	2 200 000,-	31 429,-	1973	4 stk
Langvatnevegen	0 m^2		0,-	0,-	0	0 stk
Langvatnevegen 100	47 m^2	30.01.2025	1 000 000,-	21 277,-	1953	4 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 100 000,-

Signatur

Signatur

ØYSTESE - 30.07.2025
Sted - Dato

HELGE FJELLRO

Bilder



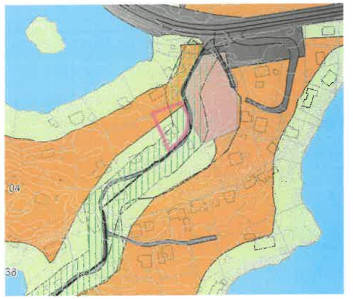
2 bruksnummer. Kan sammenføyes uten kostnad.



Reguleringskart. Nytt felt regulert.



Kommunedelplan_Kvamskogen



Langvotnevegen 63
5600 Norheimsund
Gnr.: 19 Bnr.: 303"MYRBU" og 369"MYRBU II"

Bygningsansvarlig: Helge Fjellro
Opprettet: 28.06.2025
Utskrift: 30.07.2025

Takstingeniør: Helge Fjellro AS
Foretaksnr.: 895345692
Adresse: Vevollen 144
5610 DYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41146590

TAKSTINGENIØR



Oversiktskart.

Generert via nettsiden byggekost.no - Levert av Pro Verk AS - Org.nr. 921 305 814 MVA
Kontakt: post@proverk.no
Pro Verk AS

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Langvotnevegen 63

Postnummer: 5600 Sted: Kvrheimsund

Gr.nr.: 19 B.nr.: 303 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1972

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2008

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [X] Ja [ ] Nei

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☒ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
☒ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 37-0102/25

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Skifta yttervegg ved toalett p.g.a lekkasje ca. 2009.
Gjensidig forsikring

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☒ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Malt pipe

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [ ] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Blei tilkopla det offentlige på 1980-tallet

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
- [x] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [ ] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Uthus / kårhus blei bygd seinare - ikkje søknadspliktig

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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)

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[ ] Nei [X] Ja

Eventuell kommentar:
Viser til tilstandsrapport

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[ ] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:
Viser til tilstand rapport

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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.

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[X] Nei [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

[ ] Nei [X] Ja

Eventuell kommentar:
Fukt, viser til tilstandsrapport, uthus.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

[X] Nei
[ ] Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
[ ] Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
[ ] Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

[ ] Nei [X] Ja

Eventuell kommentar:
Tilstandsrapport, datert 20/06-25

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 [X] Ja

Eventuell kommentar:
Tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar: Fått nabovarsel, juli 2025 om bygging av hytter der Tokagjel Fjellstue stod.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

NB! Spjeldet er lurt å lukke ved avreise.
Lurt å ta ha gardiner fortrekt når vi reiser fra hytta mtp innsyn til innsyn.
Ha frostvæske i toalett om vinter ved avreise - lavtspylende toalett :-

Sted og dato: Norheimsund 11/8-25

Signatur	Signatur
Anne-K. Nordtveit	
Blokkbokstaver ANNE-K. NORDTVEIT	Blokkbokstaver

Langvotnevegen 63

Høyde over havet

363 moh



Avstand til byer

Bergen	1 t 4 min

Aktiviteter

Norheimsund idrettsanlegg	8 min
Norheimsund idrettsanlegg	9 min
Norheimsund sandvolleyballbane	9 min
Holmsund friområde - ballplass	11 min
Tolomarka ballplass	13 min
Vikøy/aksnes skule, ballplass	13 min
Framnes folkehøgskule, gymsal	13 min
Breimyråsen, ballplass	15 min

Sport

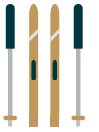
Norheimsund idrettsanlegg	8 min
Norheimsund idrettsanlegg	9 min
Hardanger Treningssenter	8 min
Hardangerbadet	16 min

Dagligvare

Snarkjøp Kvamskogen Landhandleri	3 min
Spar Norheimsund	8 min

Vintersport

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 11 m
- 70 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



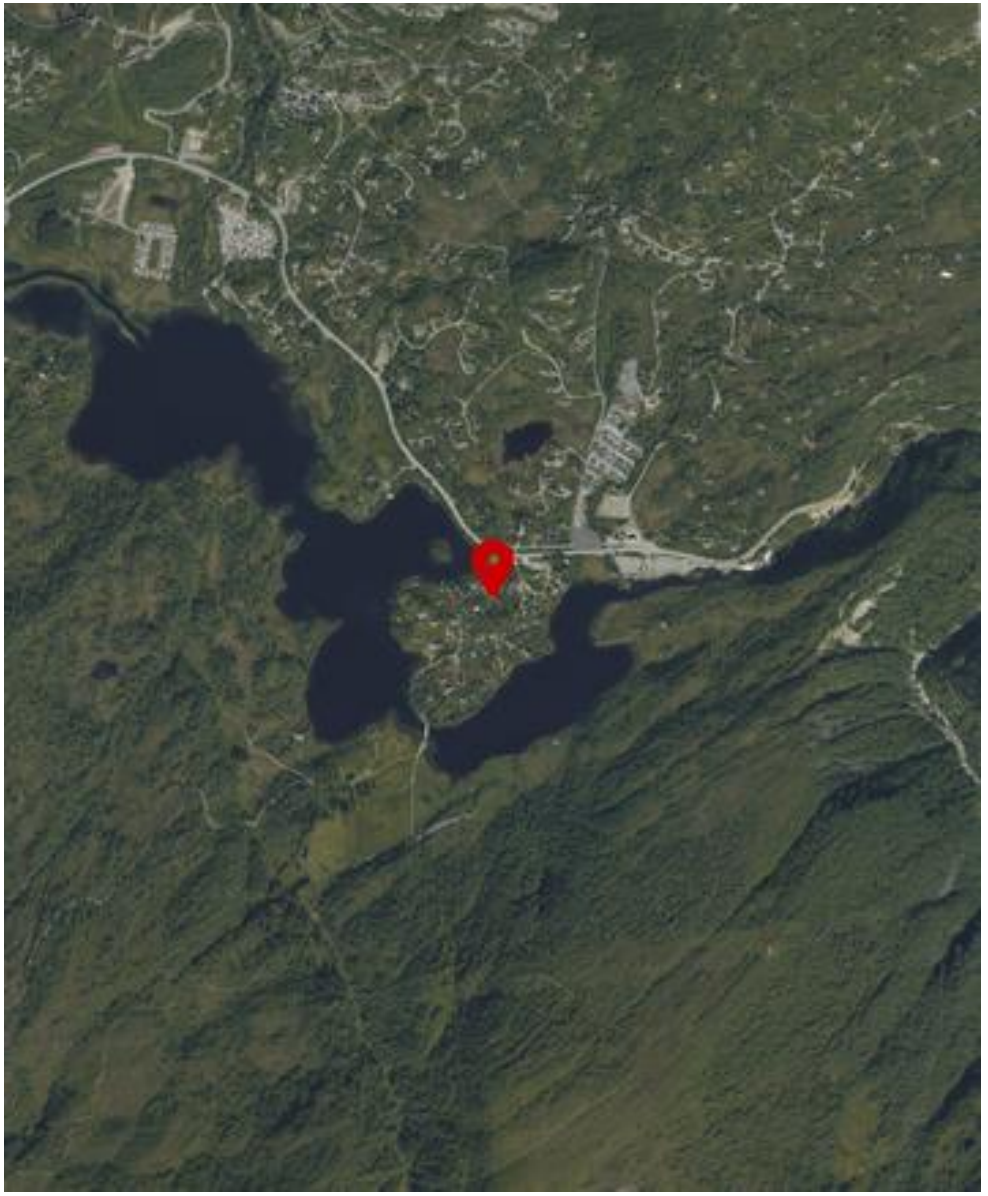
- Kjøretid til nærmeste anlegg: 1 min
- Skitrekk i anlegget: 2

Offentlig transport

Tokagjelet Linje 925, 930	4 min 0.4 km
Vestlandsmeieriet Linje 925, 930	7 min 0.7 km
Bergen Flesland	1 t 8 min

Varer/Tjenester

Montér Kvam	7 min
Boots apotek Norheimsund	9 min





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

Informasjon fra

Kommunen

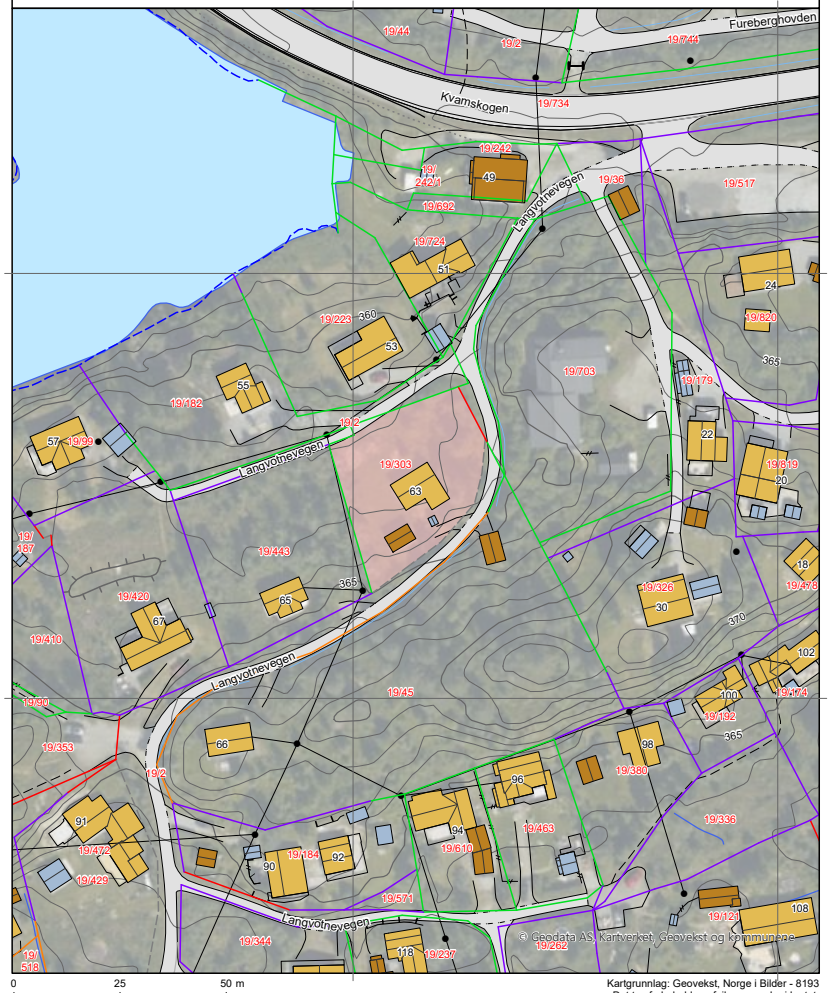
ambita

Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/19/303/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2025



0 25 50 m

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

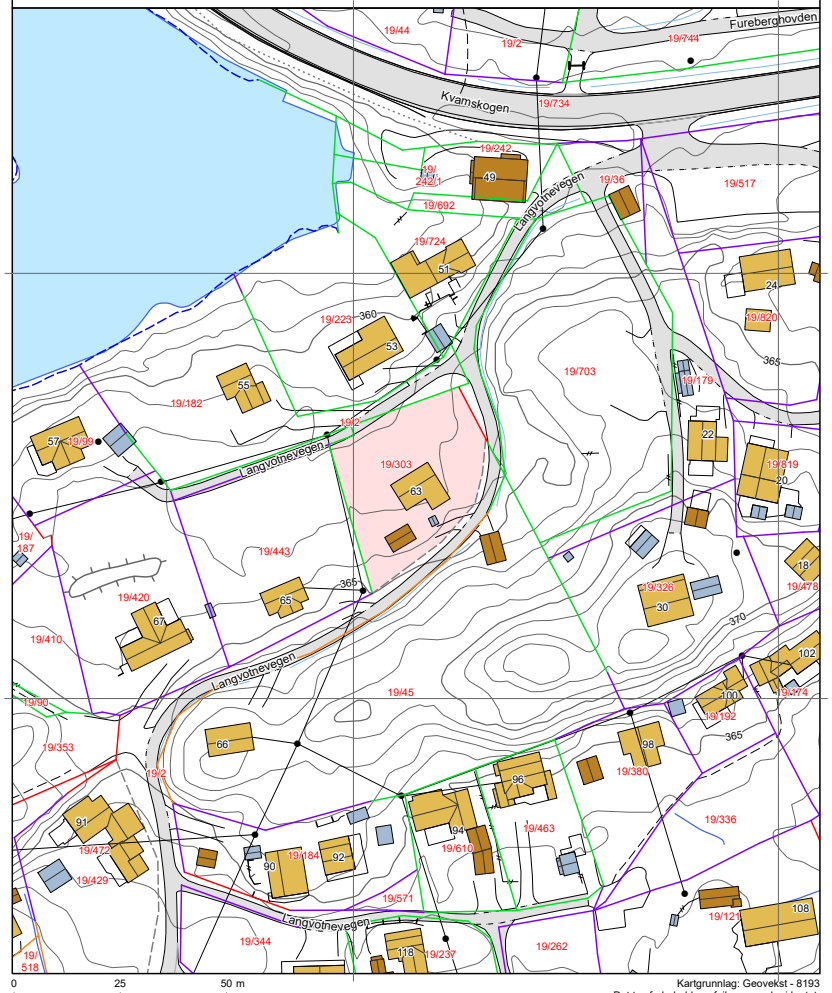
ambita

Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/19/303/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2025



0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kvam herad
Adresse Grovagjelet 16, 5600
Telefon

Utskriftsdato: 15.08.2025

Opplysningar til eigedomsmeklar

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

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4622 **Gardsnr.:** 19 **Bruksnr.:** 303
Adresse: Langvotnevegen 63, 5600 NORHEIMSUND
Referanse: 37-0102/25

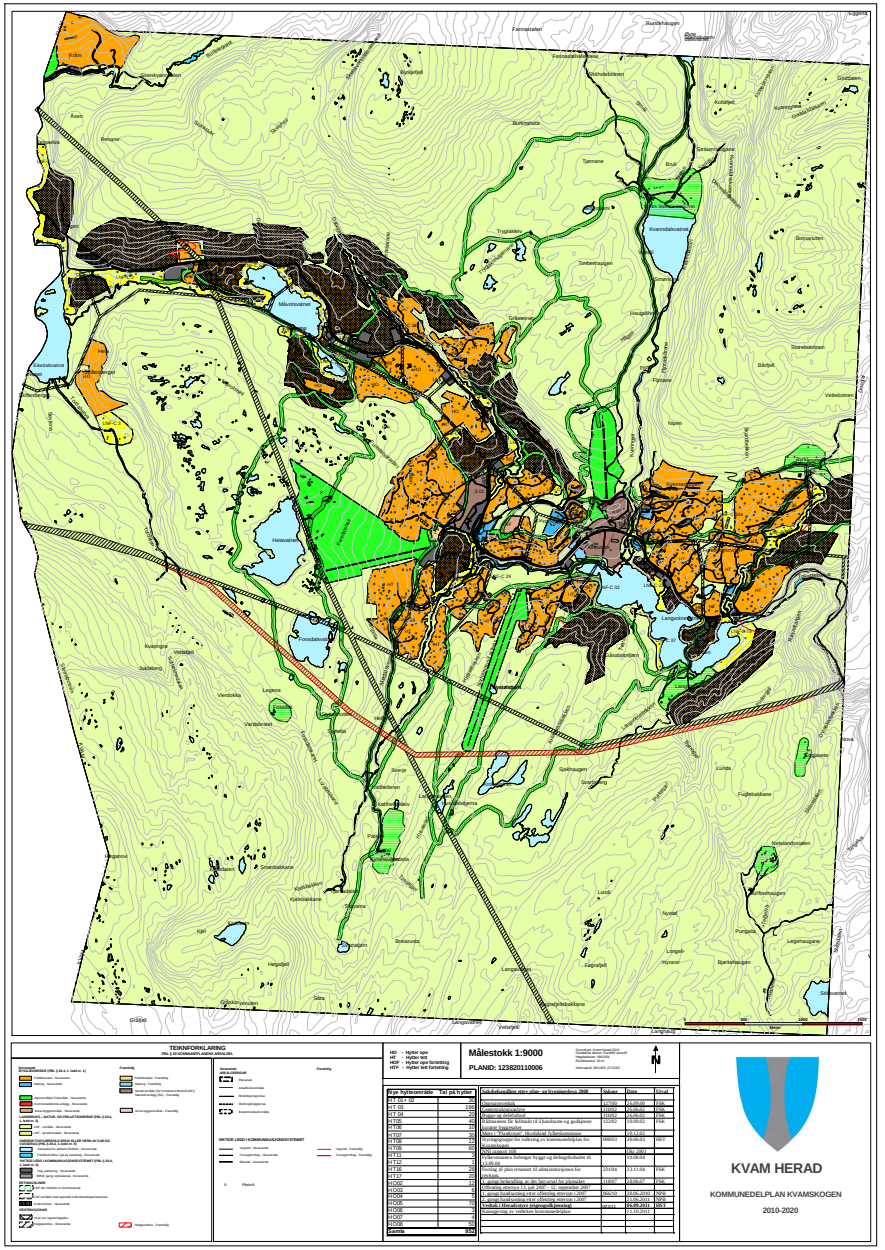
Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett. Eigedomen har ikkje vassmålar
Avløp	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Veg	Eigedomen er tilknytta privat veg.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

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

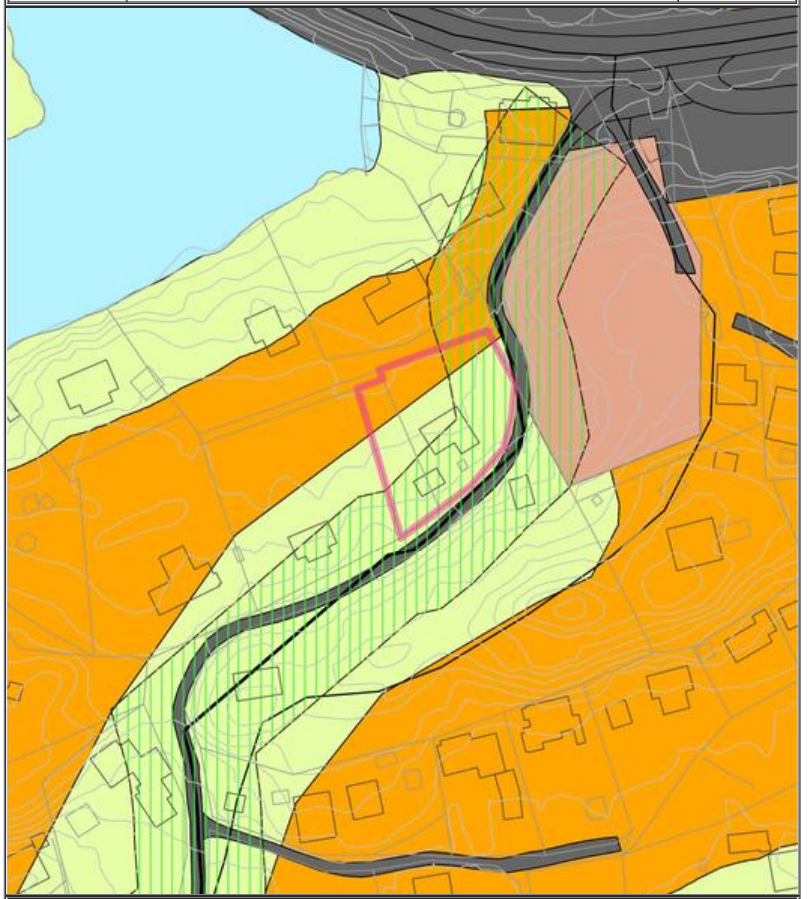
Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

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

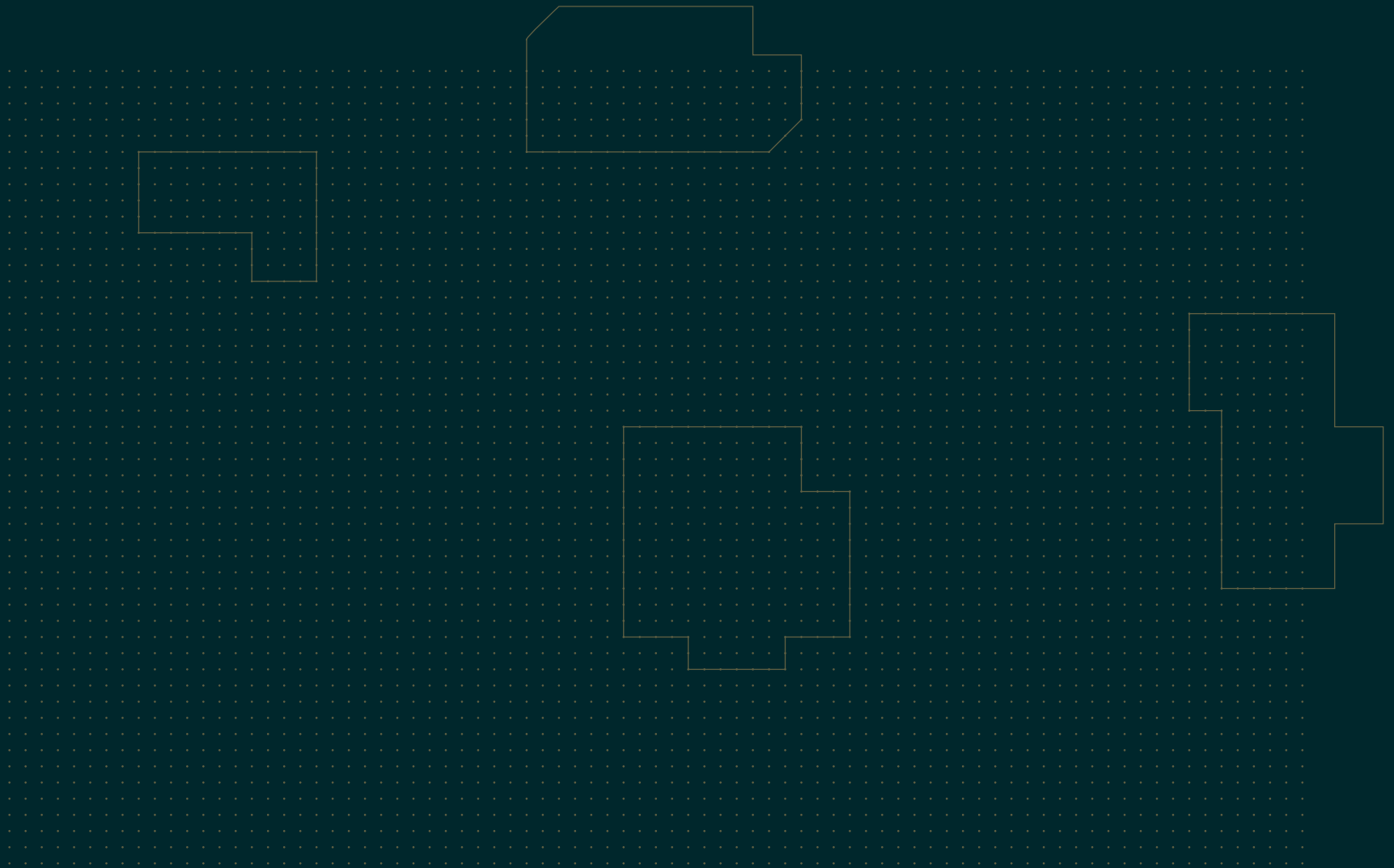

TEIKNFORKLARING
Målestokk 1:9000
PLANID: 123820110006
KVAM HERAD
KOMMUNEDELPLAN KVAMSKOGEN
2010-2020

SITUASJONSKART

Eigedom:	Gnr: 19	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Langvotnevegen 63, 5600 NORHEIMSUND			
Heimelshavar:	NORDTVEIT ANNE KRISTIN, TOLOLIA 14, 5600 NORHEIMSUND			
KVAM HERAD	Dato: 11/8-2025 Signatur:			Målestokk 1:1000



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

Vi hjelper deg å selge hus, hytte, småbruk, landbruk, tomt eller nybygg i områdene i og rundt Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien i Hardanger gjør at vi kan gi verdivurdering og selge boliger både ved fjorden i Øystese og Odda og høyere opp som på Kvamskogen og Hardangervidda. Vårt meglerkontor er sentralt plassert i Norheimsund i Kvam. Med vår store utstilling og unike profilering mot handlegaten er vi et naturlig stoppested for alle på boligjakt i Hardanger og Kvamskogen.
Samlet har våre eiendomsmeglere over 30 års erfaring med verdivurdering og å selge bolig i Samnanger, Vaksdal og Voss i tillegg til langs Hardangerfjorden fra Rosendal i vest til Eidfjord og Ulvik i øst.

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

941 43 236

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hytte- 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 kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 37-0102/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langvotnevegen 63 5600 NORHEIMSUND

Betegnelse: Gnr 19, bnr 303 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no