



HARDANGERFJORDVEGEN 15

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Plantegning	33
Tekniske dokumenter	35

# VELKOMMEN TIL

## Hardangerfjordvegen 15

---

Innseilingen fra Hardangerfjorden, sjøen og utsikten gjør det vanskelig å ikke bli begeistret fra første sekund! Lekker 3-roms leilighet like i sjøkanten med svært attraktiv beliggenhet.

Høydepunkter:

- Slående sjøutsikt over Hardangerfjorden
- Stor, solrik uteplass som måler 76 kvadratmeter
- Gode rom, store vindusflater og rikelig med naturlig lys
- Åpen løsning mellom stue og kjøkken
- Delikat kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- Tidsriktig fargevalg og parkett på gulv
- Garasjeplass med lader
- Privat brygge som måler 12 kvadratmeter
- Smarthus-system til regulering av lys, varme og varmtvann

Velkommen til hyggelig visning!



*Christian Hauge Torvanger*

Eiendomsmegler MNEF | Partner | Fagansvarlig

452 27 119

christian@askeiendomsmegling.no



# NØKKELINFO

---

Prisantydning	6 790 000
Omkostninger	170 295
Totalpris	6 960 295
Fellesutgifter	1 667 / mnd
Bruksareal	95 m <sup>2</sup>
BRA-i	95 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Tomt	823 m <sup>2</sup> eiet tomt

































# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Om eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 95,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 95,0 m<sup>2</sup>  
- BRA-e: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 76,0 m<sup>2</sup>

### Innholdsbeskrivelse

Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom, teknisk rom/bod og terrasse som måler 76 kvadratmeter.

### Beskrivelse

Utsikten, sjøen og innseilingen fra Hardangerfjorden gjør det vanskelig å ikke bli begeistret fra første sekund! Leiligheten har gjennomgående høy standard, god planløsning, garasje plass og egen brygge.

Smarthus-system til regulering av lys, varme og varmtvann

Inngangspartiet er lys og pent med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her finner man en stor og praktisk garderobe.

Fra inngangspartiet ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. Leilighetens utforming gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og lett å ta inn leilighetens slående utsikt. Fargevalget er tidsriktig og det er parkett på gulv.

Fra stuen er det utgang til leilighetens terrasse - en 76 kvadratmeters forlengelse av rommet på de fineste dagene! Fra terrassen er det tilkomst til egen brygge som måler 12 kvadratmeter

En åpen løsning mellom stue og kjøkken gir leiligheten et sosialt preg. Kjøkkenet er påkostet, levert av kvalitetsleverandøren Sigdal og gir godt med skap- og benke plass. Av integrerte hvitevarer finner man platetopp (BORA), stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Bad med flislagt gulv, plater på vegg (Fibo) og inneholder innredning med servant, dusjhjørne, veggmontert toalett, speil og belysning. Gulvvarme. Praktisk skyvedør inn til vaskerom.

Leilighetens to soverom måler henholdsvis 12,4 og 10,5 kvadratmeter. Soverommene gir god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement. Plassbebygd garderobeskap på begge soverom.

Innvendig bod gir gode lagringsmuligheter.

### Byggemåte

UTVENDIG |

TG 1 | Vinduer

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand.

TG 1 | Dører

Malt entredør til leiligheten. Brann og lyd kvalitet B30/35 db.

Dør til balkong, fra stuen. Ingen avvik påvist.

TG 1 | Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til stor balkong/terrasse fra stuen, både foran stuen og ved byggets kortsid.

Glassrekkverk er montert. Tilsammen ca. 76 m<sup>2</sup>.

I tillegg er det privat andel av brygge, med trappeadkomst, på 12,3 m<sup>2</sup>. Bryggen har badetrapp.

Utvendige trapper  
Ståltrapp ned til terrasse, fra veien ovenfor.

Andre utvendige forhold  
Det er heis i bygget.

#### INNSENDIG |

##### TG 1 | Overflater

Leiligheten er pent innredet med parkettgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er moderne, og tilfredsstillende dagens krav til boligstandard.

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot avrettet grunn i underetasjen. Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

##### Radon

Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 md. periode i vinterhalvåret.

##### TG 1 | Innvendige trapper

Betongtrapp med vinyl i trinn og gangarealer i felles trappegang.

##### TG 1 | Innvendige dører

Malte innerdører i boligen. Ingen avvik påvist.

#### BAD |

##### Generell

Ref. eier/sameiet for dokumentasjon for utførte arbeider.

##### Overflater vegger og himling

Vegger har baderomsplater. Disse skiftes i inneværende måned, etter reklamasjon fra eier for utførte opprinnelige arbeider. Arbeidene pågikk ved befaringen, slik at endelig resultat ikke er kjent og

derfor ikke vurdert.

Samtidig vil det være inspeksjonsmulighet inn i veggene for kontroll av ev. fukt i konstruksjonene og sjekkpunkt om hullboring er derfor ikke utført.

##### TG 1 | Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Fall er jevnt, fra dør til dusjsone og det er nedsenket gulv i dusjsonen, med fall mot sluket.

##### TG 1 | Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse, ref. eier for dokumentasjon.

##### TG 1 | Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

##### TG 1 | Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

##### TG IU | Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger skal åpnes i tilknytning til skifte av våtromspanel og det er da mulighet for å kontrollere dette forholdet. Utførende tømmer vil ta bilder som dokumentasjon.

#### KJØKKEN |

##### TG 1 | Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

##### TG 1 | Avtrekk

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i leiligheten. I tillegg er det kullfilteravtrekk integrert i platetoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER |

### TG 1 | Vannledninger

Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann.

#### Avløpsrør

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

### TG 1 | Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i leiligheten, enhet er montert i tak/himling på bad. Anlegget trekker fra kjøkken og bad og gir returluft til oppholdsrom. Filter byttes iht. driftsinstruks.

### TG 1 | Varmtvannstank

200 l. v.v.bereder er montert på bad/vaskerom.

### TG 1 | Elektrisk anlegg

Automatsikringer er montert.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon om det elektriske anlegget.

### TG 1 | Branntekniske forhold

Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i leiligheten.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon om det branntekniske forholdet.

## TOMTEFORHOLD |

### Andre tomteforhold

Til leiligheten hører garasjeplass. Eier kan påvise hvilken plass som disponeres.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

## Tilstandsrapport

Takstmann: Øistein Fotland

Takstfirma: Takstkontoret Øistein Fotland

Dato for takst:

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

I tilstandsrapport er alle elementer gitt TG1.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings-sakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Rød B er vedlagt salgsoppgaven.

## Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## Tomten

823,00 m<sup>2</sup> eiet tomt.

## Parkering

Fast garasjeplass med elbillader

## Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

## Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

## Området

### Beliggenhet

I Hardangerfjordvegen 15 bor man i fine og etablerte omgivelser med sjøkanten som nærmeste nabo. Alt av daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og herlige fridager.

Like ved finner man Norheimsund sentrum, et hyggelig tettsted i maritime omgivelser. Her finner man blant annet Straumen senter med butikker, kafé og andre servicetilbud, og Norheimsund gjestehamn.

De daglige handleturene tar man på Coop Prix Norheimsund eller Spar Norheimsund. Har man behov for et utvidet handle- og servicetilbud er det få minutter med bil til Øystese.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er bra med kort vei til busstopp og Norheimsund båtkai.

Skole- og barnehagetilbudet tilknyttet leiligheten er godt med kort kjørevei til Norheimsund skule, Sandven Fus barnehage og Norheimsund barnehage. Norheimsund idrettsanlegg er perfekt for deg som liker aktivitet og ballspill. I Øystese finner man andre fritidstilbud som blant annet Hardangerbadet, Hardanger Skyspace, idrettshall og idrettsplass.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området. På solfylte dager er det perfekt med kort gange til badestrand med park og volleyballbane. For deg som liker å trene innendørs er det kort gange til treningssenter.

Ellers er det effektiv kjørevei til Kvamskogen, Eikedalen, og cirka en times kjøring til Bergen sentrum.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

### Adkomst

Se vedlagt kart.

Det vil bli skiltet på visningsdagen.

## Økonomi

### Sameiet

Solstrand Sameige, Org.nr: 930 336 025  
Forretningsfører:

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

### Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 1 667,- pr. md. og inkluderer:  
Felles byggforsikring, trappevask og sparing til løpende vedlikehold.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis (kr 5 000,- per kvartal).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 12 980 pr. år. I dette

inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 130 686,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 4 522 742,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Formuesverdi er beregnet på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

#### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 169 750,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 6 972 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Offentlige forhold**

##### **Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 09.11.2022.

Tiltak: Leilighetsbygg, 9 leiligheter.

##### **Regulering**

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i område regulert til konsentrert småhus/blokk.

Kommuneplan: Kommuneplanen sin arealdel, 2019 - 2030

HST sak 058/06

PLAN: 123820100037, arkivsaknr. 10/407

Reguleringsplan erstatter heilt eller delvis følgjande reguleringsplanar:

- 1998/0004 - Tolo, del av gnr. 32, bnr. 8 m fl. (Shell). - Vedteken 17.11.1998.

- 1985/0004 - E-68, Tolo - Gardsenden m/småbåthamn. - Vedteken 30.4.1985.

- 1979/0004 - E-68, Straumbrua - Soltorp. Vedteken 17.12.1979.

- 1978/0003 - E-68, Soltorp - Tolo. Planen vart vedteken 18.10.1978 og erstatter delvis Soltorp - Norheimsund trelasthandel, 1975/0001.

- 1975/0001 - Soltorp - Norheimsund trelasthandel. Planen vart vedteken 17.2.1975 og erstatter delvis Soltorp - Hardangerbygg, 1954/0004.

- 1954/0004 - Soltorp - Hardangerbygg. Vedteken 12.11.1954.

- 1953/0001 - Norheimsund Austre del. Vedteken 1.1.1953.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.

Eiendommen har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

#### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht.

eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1290615, tgl. 14.11.2022 - Seksjonering  
SNR: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1 / 9

Dnr. 213, tgl. 18.02.1942 - Bestemmelse om kloakkledn  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1026, tgl. 11.12.1942 - Erklæring/avtale  
Semje om vassverk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

#### Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er

krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

## Om oppdraget

#### Eiendommen

Hardangerfjordvegen 15  
31/38/0/3 i Kvam

Type bolig: Leilighet

#### Selger

Joar Vik og Madeleine Lystad

#### Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00101

Ansvarlig megler: Christian Hauge Torvanger

+47 45 22 71 19

christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen

ASK Bergen AS

NO 932 177 331 MVA

#### Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

#### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsfører opplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

### **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på

<https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt.

#### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres

oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med

offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmebling.no](http://www.askeiendomsmebling.no)

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal

betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 45 000 inkl. mva)

Markedspakke STRIKE: 23 990,00  
Oppgjørskostnad: 8 990,00  
Visninger/overtakelse: 2 990,00  
Kommunale opplysninger: 7 400,00

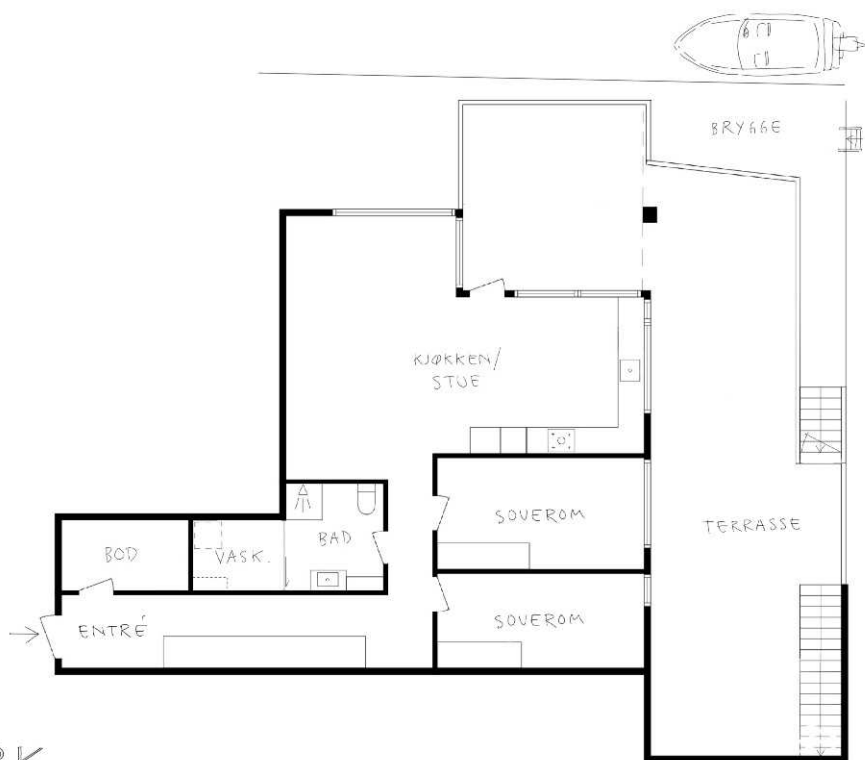
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

### Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.03.2026  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---



**BARK**  
— FOTO —

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN, AVVIK KAN FØRERKOMME.

FOTO: TERJE ARNTSEN

# TEKNISKE DOKUMENTER


---

# Tilstandsrapport

 3-roms leilighet

 Hardangerfjordvegen 15, 5600  
NORHEIMSUND

 KVAM kommune

 gnr. 31, bnr. 38, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.09.2024

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 18744-1216

Eiendomsverdi ref nr:WE4122

Autorisert foretak: TakstKontoret - Øistein Fotland AS

Sertifisert Takstingeniør: Øistein Fotland



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

# Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## TakstKontoret - Øistein Fotland AS



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Øistein Fotland'.

Øistein Fotland

Uavhengig Takstingeniør

fotland@takstkontoret.no

922 45 824



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

Entilstandsrapport beskriver synligeskader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandengir uttrykkforen gittforventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelens skal bare ha normalslitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er pent innredet med moderne kvaliteter.

3-roms leilighet - Byggeår: 2022

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong i bærende konstruksjoner og etasjeskillere. Trepanel på bindingsverk i fasadekonstruksjoner. Membrantekket takkonstruksjoner.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

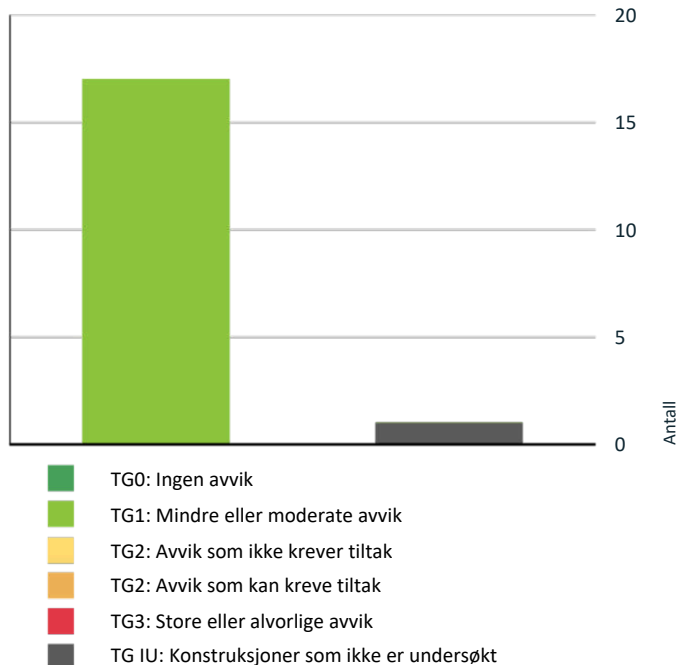
[Gå til side](#)

### 3-roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er mottatt. Sameiet har tegninger i sine arkiver.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder den aktuelle leiligheten og andre deler av bygget er ikke vurdert, med mindre det er forhold som påvirker leilighetens standard og tilstand.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### 3-roms leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom (8,8 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET



Byggeår  
2022

Anvendelse  
3-roms leilighet

Standard

Pent innredet med normalt gode kvaliteter som tilfredsstiller dagens krav til boligstandard.

Vedlikehold

Leilighetene bygget ny i 2022.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglassvinduer, normalt god stand.

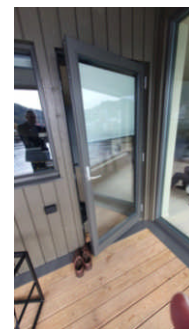
### TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entredør til leiligheten. Brann og lydklasse B30/35 db.  
Dør til balkong, fra stuen. Ingen avvik påvist.



Brann- og lydklasse på entredør

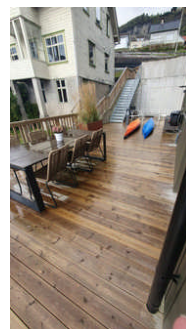
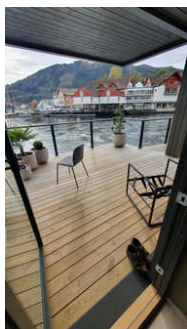


### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til stor balkong/terrasse fra stuen, både foran stuen og ved byggets kortsida. Glassrekkverk er montert. Tilsammen ca. 70 m<sup>2</sup>. I tillegg er det privat andel av brygge, med trappeadkomst, på 12,3 m<sup>2</sup>. Bryggen har badetrapp.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

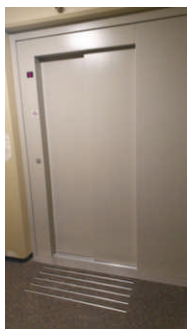
### Beskrivelse

Ståltrapp ned til terrasse, fra veien ovenfor.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er heis i bygget.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Leiligheten er pent innredet med parkettgulv, malte veggflater og malte tak. Kvaliteter er moderne, og tilfredsstillende dagens krav til boligstandard.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

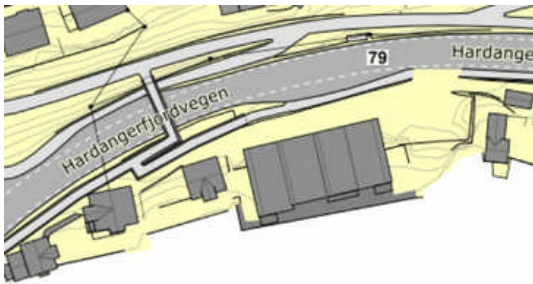
## Beskrivelse

Stpte gulv mot avrettet grunn i underetasjen. Betongdekke i etasjeskillere. Konstruksjonene er innbygget og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering.

## Radon

### Beskrivelse

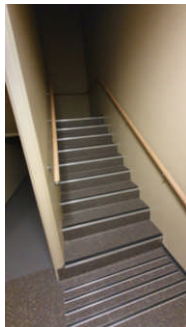
Eiendommen ligger i område med forventet lave/moderate forekomster av radon, iflg. NGU's kart. Radonmålinger må utføres over en 2 mnd. periode i vinterhalvåret.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Betongtrapp med vinyl i trinn og gangarealer i felles trappegang.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte innerdører i boligen. Ingen avvik påvist.

## VÅTROM

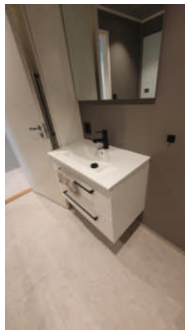
### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,8 M<sup>2</sup>)

#### Generell

### Beskrivelse

Ref. eier/sameiet for dokumentasjon for utførte arbeider.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,8 M<sup>2</sup>)

### Overflater vegger og himling

Beskrivelse Vegger har baderomsplater. Samtidig vil det være inspeksjonsmulighet inn i veggene for kontroll av evt. fukt i konstruksjonene og sjekkpunkt om hullboring er derfor ikke utført.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,8 M<sup>2</sup>)

### TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Fall er jevnt, fra dør til dusjsone og det er nedsenket gulv i dusjsonen, med fall mot sluket.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,8 M<sup>2</sup>)

### TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran med ukjent utførelse, ref. eier for dokumentasjon.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne, vask og veggmontert WC, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,8 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM (8,8 M<sup>2</sup>)

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse Hulltaking er ikke foretatt.

## KJØKKEN

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (38,5 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå, glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyr er innbygget med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og oppvaskkum.



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (38,5 M<sup>2</sup>)

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i leiligheten. I tillegg er det kullfilteravtrekk integrert i platetoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Rør-i-rør anlegg for varmt og kaldt vann.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsledninger er innbygget og ikke tilgjengelige for besiktigelse.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i leiligheten, enhet er montert i tak/himling på bad. Anlegget trekker fra kjøkken og bad og gir returluft til oppholdsrom. Filter byttes iht. driftsinstruks.



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 l. v.v.bereder er montert på bad/vaskerom.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer er montert.

### Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Generell kommentar

Anlegget er ny-installert i 2022. Samsvarserklæring foreligger.



Utarbeidet Av		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Kvam Elektro AS	Firma/Navn:	Fuglafjell AS
Kontaktperson:	Arin Molven	Kontaktperson:	
Adresse:	Hardangerfjordvegen 642	Adresse:	Sjusjøvegen 20A
Postnr/Sted:	5610 Øystese	Leilighetsnr.:	Sjusjøvegen 20A
Telefon:	56550000	Postnr/Sted:	5610 ØYSTESE
E-post:	post@kvamelektro.no	Telefon/Mobil:	4741402979
NELFO medlemsnr.:		E-post:	915487350-no@azetservice.com
Organisasjonsnr.:	984274335	Kundennummer:	29248
Elveksamhets-ID:			
Anleggsadresse			
Anleggssted:	Hardangerfjordvegen 15		
Adresse:	Hardangerfjordvegen 15		
Postnr/Sted:	5600 NORHEIMSUND	Boligmappe nr.:	

## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

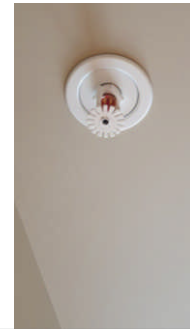
### Beskrivelse

Det skal være minimum en røykdetektor og en 6 kg. håndslukker i leiligheten.

Leiligheten er sprinklet og tilknyttet sentralt varslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Ikke funksjonsprøvet.
3. Er det skader på røykvarslere?  
Røykvarsler(e) er ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

Til leiligheten hører garasje plass. Eier kan påvise hvilken plass som disponeres.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standardgjeldende fra 01.01.2024

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

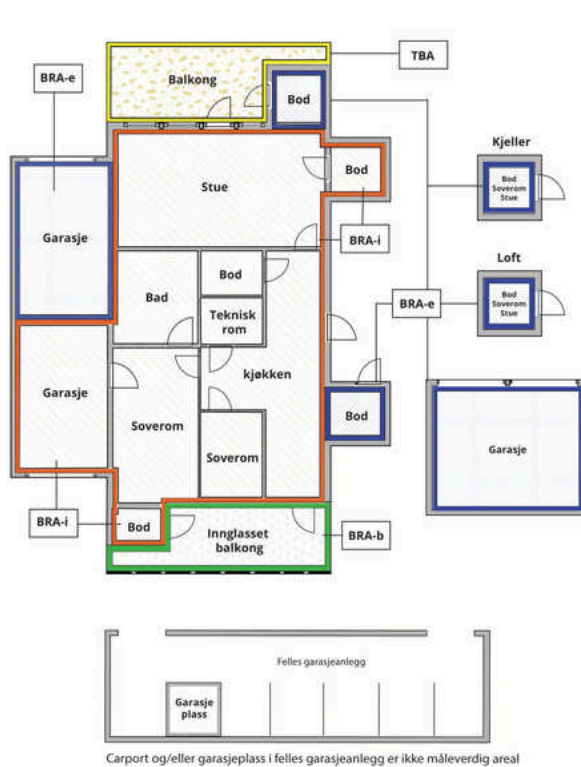
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	95			95	70
SUM					
SUM BRA	95				70
	95				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré / gang (12,5 m <sup>2</sup> ), stue/kjøkken (38,5 m <sup>2</sup> ), soverom (12,4 m <sup>2</sup> ), soverom (10,5 m <sup>2</sup> ), bad/vaskerom (8,8 m <sup>2</sup> ), teknisk rom / bod (5,1 m <sup>2</sup> )		

## Kommentar

Arealer er hentet fra byggetegning. Rom er målt med laser avstandsmåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er mottatt. Sameiet har tegninger i sine arkiver.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Kommentar: Nybygget i 2022. Montert nye baderomsplater på bad (2024).

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
3-roms leilighet	90	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2024	Øistein Fotland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	31	38		3	823 m <sup>2</sup>	IKKEOPPGITT (Ambita) (seeiendom.no)	Eiet

### Adresse

Hardangerfjordvegen 15  
Hjemmelshaver  
Vik Joar, Lystad Madeleine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Nordheimsund, med korte avstander til daglige tilbud og med buss i hovedveien.

### Adkomstvei

Adkomstvei er offentlig.

### Tilknytning vann

Vann er offentlig forsynt.

### Tilknytning avløp

Avløp er offentlig tilknyttet.

### Regulering

Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som har betydning for Tilstandsrapporten.

### Om tomten

Tomten er felles for sameiet og utearealer disponeres etter avtale.

Leiligheten ligger helt frem mot elven/vågen og foran og ved siden av leiligheten er det bygget store terrasser.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for tilstandsrapporten.

## Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2022	Ikkerelevantfor tilstandsrapporten.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Bygningsforsikring er felles for sameiet. Det legges til grunn at eiendommen er fullverdiforsikret.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er mottatt etter befaringen. Egenerklæringen skal leses sammen med tilstandsrapporten. Evt. avvik må avklares.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var ikke tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Ref. forr.fører for opplysninger om regnskap og årsrapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er mottatt. Sameiet har tegninger i sine arkiver.	Gjennomgått		Nei
Målebrev		Tomten er felles for sameiet. Tomteareal er hentet fra database.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart er hentet fra kartdatabase.	Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte		Hjemmel er kontrollert i elektronisk eiendomsregister.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk		Vann og avløp er offentlig tilknyttet.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2024	
2	02.10.2024	
3	25.03.2026	
4	25.03.2026	
5	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
  - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi. • Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. • I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum- beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. • Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

## BOLIGHANDEL OGMULIGRESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF4122>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00101	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Madeleine Lystad	Joar Vik
Gateadresse	
Hardangerfjordvegen 15	
Poststed	Postnr
NORHEIMSUND	5600
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Lystad	21b9df2304c987345a334 0b794e9d367c678f500	25.03.2026 16:52:08 UTC	Signer authenticated by One time code

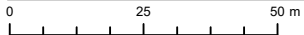
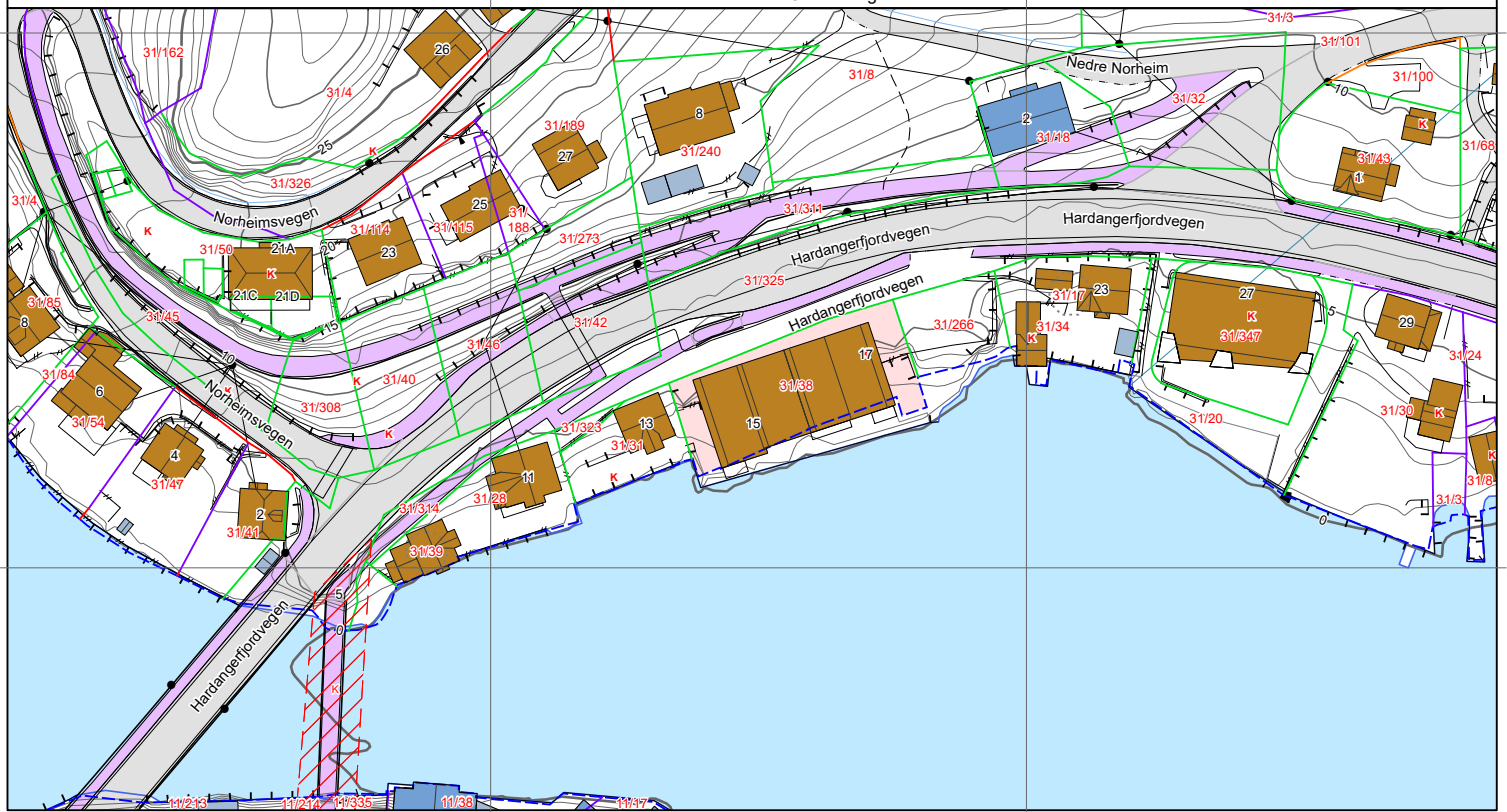
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joar Vik	6cf584191299dfef0b6365 8edab30c3ac4a42abc	25.03.2026 16:38:34 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- <sup>60</sup> For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>




## Eiendomsgrenser

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










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

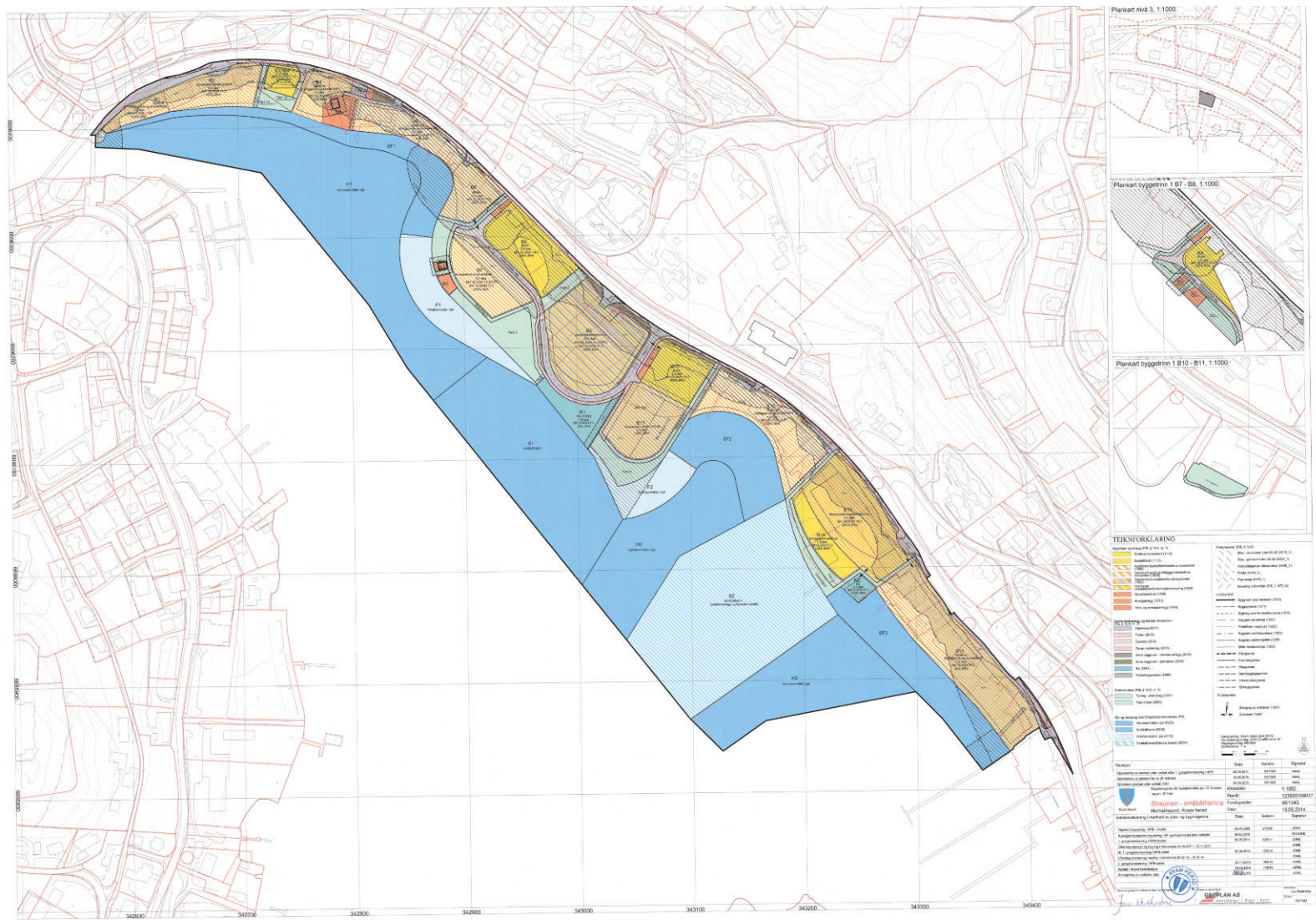
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpkurve
-  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





## VEDTEKTER FOR SOLSTRAND

\* \* \* \* \*

### VEDTEKTER FOR SOLSTRAND

#### 1. Namn

Sameiga sitt namn er Solstrand sameige.

#### 2. Kva sameiga omfattar

Sameiga utgjer 9 bustadseksjonar på eigedomen gnr. 31 bnr. 38 i Kvam herad.

Den einskilde seksjon utgjer ein hovuddel, og eventuelt ein eller fleire seksjonerte tilleggsdelar. Hovuddelen er eit klart avgrensa og samanhengande bygg på eigedomen. Eventuelle seksjonerte tilleggsdelar vil omfatta ei bod og parkeringsplassar etter kontrakt.

Dei delar av eigedomen som ikkje inngår i dei einskilde seksjonane, er fellesareal.

#### 3. Rettsleg råderett

Den einskilde sameigar rår som eineeigar over seksjonen og har full rettsleg råderett over sin seksjon, medrekna rett til overdraging, pantsetjing og utleige så langt det ikkje strir mot lov eller vedtektene.

Sameiga sitt styre skal ha skriftleg melding om alle overdragingar og leigeforhold.

Parkeringsplassar på fellesarealet som er sett av til gjesteparkering og handikap-parkering er felles for alle seksjonane, og dei skal ikkje nyttast til fast parkering.

#### 4. Rett til bruk

Den einskilde sameigar har einerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytta fellesarealet tilliks med andre sameigarar.

Seksjonane kan berre nyttast i samsvar med føremålet.

Bruken av seksjonane og fellesarealet må ikkje på urimeleg eller uturvande måte vera til skade eller ulempe for andre sameigarar.

Alle installasjonar på fellesareal krev førehandssamtykke frå styret sameiga.



## 5. Ordensreglar

Sameigarmøtet kan med alminneleg fleirtal fastsetja vanlege ordensreglar.

Sjølv om styret i sameiga vedtek forbod mot dyrehald, kan styret la brukar av seksjonen ha dyr om gode grunnar taler for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedomen.

## 6. Vedlikehaldsplikt for den einskilde sameigar

Den einskilde sameigar skal på forsvarleg måte vedlikehalda bustaden og andre rom og areal som høyrer til denne, slik at det ikkje oppstår skade eller ulempe for dei andre sameigarane. Sameigarane skal vedlikehalda slikt som vindauge innvendig, røyr, sikringsskåp, leidningar med tilhøyrsløp, varmekablar, inventar, vassklosett, varmtvassstank og vask, apparat og innvendige hater. Våtrom må nyttast og haldast ved like, slik at ein unngår lekkasjar. Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter plan- og bygningslova med føresegner, pliktar sameigaren å syta for naudsynte løyve før tiltaket vert sett i verk. Kopi av ferdigattest skal sendast styret sameiga.

Den einskilde sameigar har også ansvar for oppstaking og reinsing av innvendige avløpsleidningar både til og frå eigen vasslås/sluk og fram til sameiga si felles hovudleidning. Sameigar skal også ha ansvar for å reinsa eventuelle slukar på sin balkong o.l.

Sameigaren skal halda bustaden fri for insekt og skadedyr.

Dersom sameigaren oppdagar skade bustaden, som sameiga er ansvarleg for å utbetra, pliktar sameigaren straks å senda melding til styret sameiga.

Sameigaren kan verta skadebotansvarleg overfor sameiga og andre sameigarar for tap som følgje av forsømt vedlikehald.

## 7. Vedlikehaldsplikt for sameiga

Sameiga skal halda bygg og eigedom elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på dei einskilde sameigarane.

Felles røyr, leidningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustadane, skal sameiga halda ved like. Sameiga har rett til, om det er naudsynt, å føra nye installasjonar gjennom bustaden, dersom det ikkje er til vesentleg ulempe for sameigaren.

Sameiga si vedlikehaldsplikt omfattar utvendig vedlikehald av alle vindauge. Sameiga si vedlikehaldsplikt omfattar også naudsynt utskifting av vindauge, medrekna naudsynt utskifting av isolerglas, ytterdører til den einskilde bustad og reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar, samt røyr eller leidningar som er bygd inn i berande konstruksjonar med unntak av varmekablar.

Sameigaren skal gje nødvendig tilgang til sin bustad, slik at sameiga ved styret kan få utført si vedlikehaldsplikt, medrekna ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomførast slik at det ikkje er til unødig ulempe for sameigaren eller annan brukar av bustaden.

Den einskilde sameigar kan krevja skadebot frå sameiga for skader som følgje av forsømt vedlikehald frå sameiga si side.

## **8. Felleskostnader**

Kostnader med eigedomen, som ikkje er knytt opp til einskilde seksjon, skal delast mellom sameigarane etter sameigebrøken, med mindre særlege grunnar talar for å dela kostnadene etter nytten for den einskilde seksjon eller etter forbruk.

Til å dekkja felleskostnader skal den einskilde sameigar forskotsvis kvar månad betala ein à-konto sum til sameiga, fastsett av sameigarane på sameigarmøtet eller av sameiga sitt styre.

À-konto summen skal også omfatta avsetjing av midlar til framtidig vedlikehald, påkostnader eller andre felles tiltak på eigedomen viss sameigarmøte vedtek slik avsetjing.

## **9. Panterett for sameigarane sine plikter**

Dei andre sameigarane har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot den einskilde sameigar som følgje av sameigeforholdet, jf. Eigarseksjonslova § 25.

Pantekravet kan ikkje overstiga ein sum for kvar seksjon som svarer til grunnbeløpet i folketrygda på tidspunktet då tvangsdekning vart vedteken gjennomført.

## **10. Hefteform**

For felles ansvar og plikter heftar den einskilde sameigar høve til sin sameigebrøk.

## **11. Pålegg om sal og fråviking — Misleghald**

Om sameigaren bryt sine plikter overfor sameiga, utgjer dette misleghald. Som misleghald reknast mellom anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk og brot på ordensreglar.

Om sameigar, trass i åtvaring, vesentleg mislegheld sine plikter, kan styret i sameiga påleggja vedkomande å selja seksjonen, jf. Eigarseksjonslova §26.

Åtvaring skal gjerast skriftleg og opplysa om at vesentleg misleghald gjev styret rett til å krevja seksjonen seld.

Om sameigaren si åtferd fører til fare for øydelegging eller vesentleg reduksjon av eigedomen sin verdi, eller er sameigaren si åtferd til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine andre brukarar, kan styret krevja fråviking av seksjonen etter Tvangsfullbyrdingslova kap. 13.



## 12. Styre og styret sine vedtak

Sameiga skal ha eit styre som skal ha ein styreleiar, to andre medlemmar og ein varamedlem.

Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemmane er to år. Varamedlemmar vert valde for eitt år. Styremedlem og varamedlem kan veljast på nytt.

Styret skal veljast under sameigarmøtet. Sameigarmøtet vel styreleiar ved særskilt val. Styret vel nestleiar og kasserar mellom sine medlemmar.

Styret skal syta for vedlikehald og drift av egedomen og elles syta for forvaltning av sameiga sine oppdrag i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameigarmøte. Det vil seia at styret skal treffa alle vedtak som ikkje i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.

Styreleiaren skal syta for at styret held møte så ofte som det trengst. Eit styremedlem kan krevja at styret vert kalla saman.

Styret skal føra protokoll om det som vert forhandla i møtet. Protokollen skal signerast av dei styremedlemmane som møter.

Styret er vedtaksført når meir enn halvparten av alle styremedlemmane er til stades. Vedtak kan gjerast med meir enn halvparten av dei gjevne stemmene. Står stemmene likt, har styreleiaren dobbel røyst.

To styremedlemmar i fellesskap representerer sameiga utad og har signaturrett for sameiga.

## 13. Sameigarmøte

Den øvste styremakta i sameiga er sameigarmøtet.

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad.

Ekstraordinært sameigarmøte skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når minst fire sameigarar krev det og samstundes opplyser om kva saker dei ynskjer handsama.

Før ordinært sameigarmøte skal styret varsla sameigarane om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ein ynskjer handsama.

Sameigarmøtet skal innkallast skriftleg av styret med eit varsel som skal vera minst åtte og høgst 20 dagar. Ekstraordinært sameigarmøte kan om naudsynt kallast inn med kortare varsel, som likevel skal vera minst tre dagar.

I innkallinga skal dei sakene som skal handsamast vera opplyste. Skal eit framlegg, som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst 2/3 fleirtal kunna handsamast, må hovudinnhaldet i saka vera oppgjeve i innkallinga. Saker som ein sameigar ynskjer handsama i eit ordinært sameigarmøte, skal nemnast i innkallinga når styret har teke imot krav om det etter vedtektene.

Sameigarmøtet skal, utan omsyn til om det er nemnd i innkallinga, handsama:

- Styret si årsmelding.
- Om styret sitt rekneskap frå føregående kalenderår skal godkjennast. Velja styremedlemmar. Fastsetja eventuelt honorar til styret. Andre saker som er nemnd i innkallinga.

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisormelding skal seinast ei veke før ordinært sameigarmøte sendast ut til alle sameigarane med kjend adresse, jf. Eigarseksjonslova § 35, 3. ledd.

Sameigarmøtet skal leiast av styreleiar med mindre sameigarmøtet vel ein annan møteleiar, som ikkje treng å vera ein sameigar. Møteleiararen syt for at det vert ført protokoll frå sameigarmøtet.

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett med ei stemme for kvar seksjon dei eig. Kvar sameigar kan møte ved fullmektig. For ein seksjon med fleire eigarar kan det berre gjevast ei stemme.

Før årsmelding, rekneskap og val vert handsama, kan ikkje sameigarmøtet gjera vedtak i andre saker enn dei som er bestemt i innkallinga.

Med dei unntak som kjem av lov eller vedtektene, skal alle vedtak av sameigarmøtet gjerast med vanleg fleirtal av dei gjevne stemmene. Ved val kan sameigarmøtet på førehand avgjera at den som får flest stemmer skal reknast som valt.

Stemmelikskap vert avgjort ved loddtrekking.

Det blir kravd minst 2/3 fleirtal av dei gjevne stemmene i sameigarmøte for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller tomt som etter forholda i sameiga går utover vanleg forvaltning og vedlikehald.
- Utviding av eksisterande seksjonar. - Sal, kjøp, bortleige eller leige av fast eigedom.
- Andre rettslege disposisjonar over fast eigedom, som går utover vanleg forvaltning.
- Samtykke til endring av føremål for ein eller fleire seksjonar frå bustadføremål til anna føremål.
- Samtykke til reseksjonering som nemnd i Eigarseksjonslova § 12, 2. ledd, 2. pkt.
- Tiltak som har samband med sameigarane sine bu- eller bruksinteresser og som går utover vanleg forvaltning av vedlikehald, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameigaren på meir enn 5 % av dei årlege fellesutgiftene.
- Endring av vedtektene

Vedtak om sal eller bortfeste av delar av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentleg endring av sameiga sin karakter, krev tilslutning frå alle sameigarane.

Følgjande vedtak krev tilslutning frå dei sameigarane det gjeld:

- At eigar av ein bestemt seksjon pliktar å halda delar av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsføresegner som avgrensar den rettslege råderetten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsføresegner om ei anna deling av felleskostnadene enn gjeldande vedtekter bestemmer.

#### **14. Inhabilitet og mindretalsvern**

Eit styremedlem kan ikkje delta i handsaming eller vedtaking av nokon spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ei personleg eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på sameigarmøte om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i høve til sameiga. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter Eigarseksjonslova §§ 26 og 27.

Sameigarmøtet eller styret kan ikkje treffa vedtak som er eigna til å gje visse sameigarar eller andre ein urimeleg fordel som går på kostnad av andre sameigarar.

#### **15. Forholdet til eigarseksjonslova**

Så langt ikkje anna kjem fram i desse vedtektene, gjeld reglane i Lov om eigarseksjonar av 27. mai 1997 § 31.

# Nabolagsprofil

Hardangerfjordvegen 15 - Nabolaget Norheim/Valland - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Straumen	1 min
Linje 749, 925	0.1 km
Norheimsund båt kai	6 min
Linje 2095	0.5 km
Norheimsund terminal	6 min
Buss, ferge	0.5 km
Bergen Flesland	1 t 16 min

## Skoler

Norheimsund skule (1-7 kl.)	8 min
287 elever, 16 klasser	0.6 km
Norheimsund friskule (1-10 kl.)	5 min
65 elever, 6 klasser	4.2 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.)	9 min
263 elever, 18 klasser	6 km
Kvam vgs. avd Norheimsund	3 min
200 elever, 16 klasser	3 km
Framnes kristne vgs.	5 min
260 elever, 9 klasser	3.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Norheimsund	3 min
Spar Norheimsund	5 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

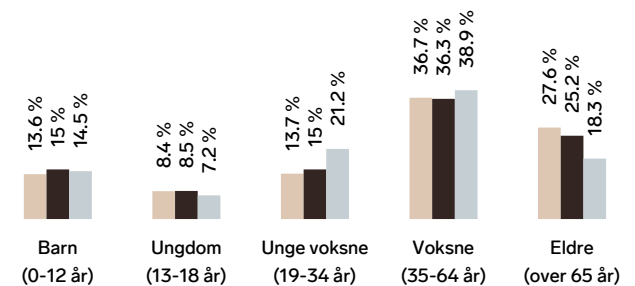
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Sandven Fus barnehage (1-5 år)	10 min
86 barn	0.8 km
Norheimsund barnehage (1-5 år)	11 min
80 barn	0.9 km
Sjydnahaugen barnehage (1-5 år)	7 min
69 barn	5.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Norheimsund	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Spar Norheimsund	7 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



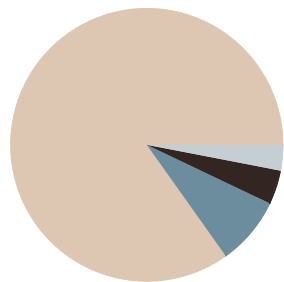
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

Norheimsund idrettsanlegg	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
Norheimsund sandvolleyballbane	10 min
Sandvolleyball	0.8 km
Hardanger Treningssenter	6 min

## Boligmasse

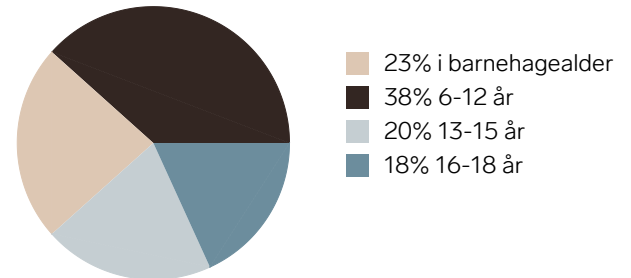


84% enebolig  
4% rekkehus  
3% blokk  
8% annet

## Varer/Tjenester

Mekk Norheimsund	7 min
Boots apotek Norheimsund	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



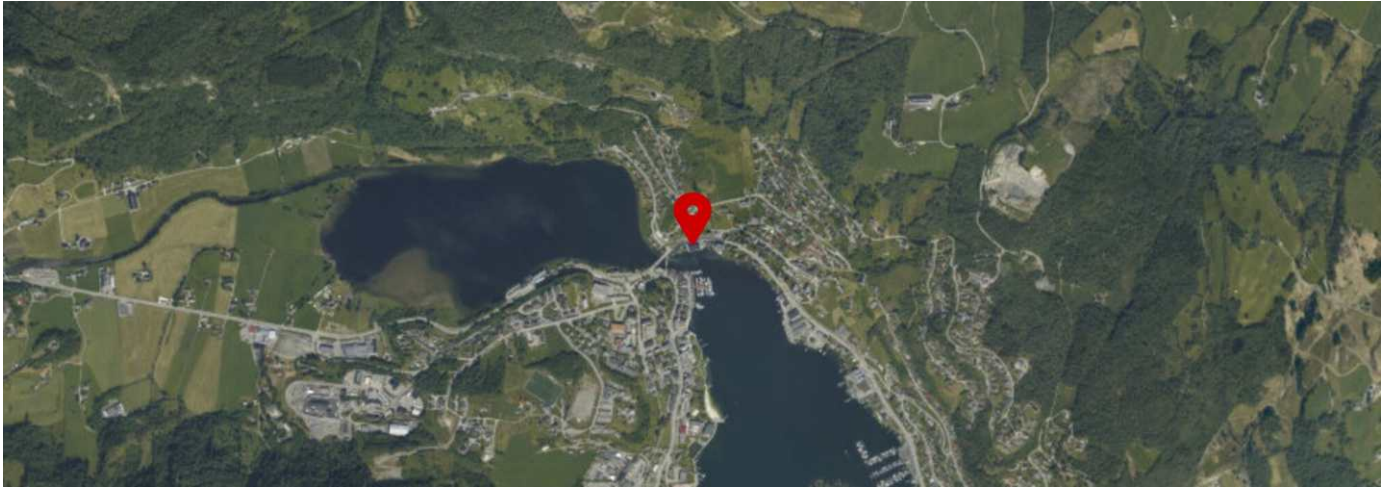
0%

43%

Norheim/Valland  
Norheimsund  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

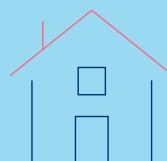
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## 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 eiendom (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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

## BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00101

Adresse: Hardangerfjordvegen 15, 5600 Norheimsund

Betegnelse: Gnr. 31, Bnr. 38, Snr. 3, Kvam kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): \_\_\_\_\_ Referanse: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr

\_\_\_\_\_ kr

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr

**SUM** \_\_\_\_\_ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)  Annet

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 26.03.2026

Salgsoppgave: [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

Energiattest er mottatt: Ja  Nei

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Sign



Kontakt oss  
[www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)