



Velkommen til

Neslia 41
5470 Rosendal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Neslia 41
5470 Rosendal

Enebolig over to plan | Garasje og carport | Flott sjøutsikt | Nær Rosendal | Gode solforhold

Velkommen til Neslia 41. Innholdsrik enebolig over to plan med fjordutsikt, stor hage og gode solforhold.

Boligen har en rolig og familievennlig beliggenhet, like utenfor Rosendal. Nærområdet har flotte turstier og kort vei til badestrender. Det er gang- og sykkelsti inn til Rosendal sentrum. Boligen har stue med ildsted, og et romslig kjøkken med god plass til spisebord. Etasjen inneholder også to store soverom, bad og separat vaskerom. Boligen har mye oppbevaringsplass og livsløpsstandard.

Høydepunkter: Flott utsikt over fjorden
Parkering i integrert garasje og carport
Montert elbillader fra 2026
Eiet tomt på ca. 900 m²
Kort avstand til Rosendal

Velkommen til visning

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000
Omkostninger*	kr	133 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340
BRA/BRA-I		253/208 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 948 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1969
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marcus Vatna
Eiendomsmeglerfullmektig

450 54 752
marcus.vatna@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 290 000**
Omkostninger*	kr	**133 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 423 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 132 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 133 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 12 910 pr. år for 2025
Oppgitt beløp inkluderer avløp, feiing og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. Eiendommen har privat vannforsyning og er ikke tilknyttet offentlig vannverk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.
Vannavgift: kr 6 100 pr. år for 2026.

Registerbetegnelse
Gnr. 81, bnr. 121 i Kvinnherad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 208 m2
BRA-e: 45 m2
BRA total: 253 m2

1. etasje
BRA-i: 121 m2.
TBA: 66 m2.

-1. etasje
BRA-i: 87 m2.
BRA-e: 45 m2.

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

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,31 meter i gang.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,41 meter i entré.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Hybel i underetasje utgjør ca 58 m² av arealet, og inneholder entre, stue/kjøkken, to soverom, gang og bad.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje og i integrert carport, samt på asfaltert tun med plass til flere biler på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 948 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca. 948 m². Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning og tomtegrenser. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Eiet tomt. Tomten har et skrånende terreng med gode solforhold og utsikt over fjorden. Uteområdene er opparbeidet med asfaltert tun, forstøtningsmur, beplantning og hage med plen.

Byggeår
Ca. 1969

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, bad, vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.
Underetasje BRA-i: Entré, stue/kjøkken, tre rom innredet som soverom (ikke byggegodkjent), to ganger, bad sør og bad nord.
Underetasje BRA-e: Bod 1, bod 2, bod 3 og garasje på 45 m².

Altan/takterrasse på ca. 66 m² med utgang fra stue i 1. etasje. Boligen har i tillegg integrert carport i 1. etasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i underetasjen. Vaskerom og trapp ned til kjeller er endret hvor trapp er flyttet slik at vaskerommet kan få egen inngang fra carport. Det er avvik fra fasade der gamle vinduene fra kjøkken er byttet ut med nye og større. Underetasjen er innredet med en hybeldel på ca. 58 m² (entré, stue/kjøkken, to soverom, gang, garasje og bad), samt et soverom og bad tilknyttet hoveddelen. Byggetegningene fra 1971 viser kjelleren med kjellerstue, boder, verksted, gang og et umerket rom. Det foreligger ikke godkjenning eller byggemelding for etablering av egen boenhet eller for bruksendring av boder og verksted til varig opphold og våtrom, og slike endringer er normalt søknadspliktige. Det er også etablert 2 boder under terrasse ved innkjørsel til garasjen som det ikke foreligger godkjent byggemelding. Det er ikke I 1. etasje er lettvegg i stue mot nord fjernet i 2016 slik at stue og kjøkken har åpen løsning. Fjerning av ikke-bærende innervegg innenfor samme branncelle er normalt ikke søknadspliktig.

Hybeldel er ikke utleid idag. Utleiedelen i boligen fremstår som en egen, separat del, men innredning og omgjøring er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Enebolig over to plan beliggende i et etablert boligområde i Neslia, like utenfor Rosendal sentrum, med fjordutsikt. Boligen har en innholdsrik planløsning med to soverom, oppgradert bad og åpen stue- og kjøkkenløsning i første etasje, med direkte utgang til en romslig terrasse. Underetasjen inneholder blant annet stue/kjøkken, to bad og tre rom innredet som soverom, og eiendommen har både integrert garasje og integrert carport.

Entré:
Entréen har Tektanium lyddempende gulvbelegg, og malte gips overflater. Rommet gir adkomst videre inn til oppholdsrom og våtrom i første etasje. Rommet er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe.

Stue:
Stuen har store vindusflater, hvitlasert eikeparkett, gipsvegger, ildsted og terrassedør som leder direkte ut til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra Knapphus Kjøkkensenter ble montert i 2016 og har slette fronter med innfreste grep og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovner, platetopp og kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Bad:
Badet i første etasje ble oppgradert i 2021 og er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Rommet har Tektanium belegg på gulv, baderomsplater på vegger, malte plater i himling, heltre eikebenk, mekanisk avtrekk med tilluft og gulvvarme.

Vaskerom:
Vaskerommet i første etasje ble oppgradert i 2007 og har belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagskum, en 200 liters varmtvannsbereder samt naturlig ventilering med tilluft.

To soverom:
Første etasje har to soverom, begge med laminat på gulv.

Terrasse:
Fra stuen er det adkomst til en romslig terrasse beliggende over eksterne boder, der rekkverket ble fornyet i 2026.

Underetasje - Stue og kjøkken:
I underetasjen ligger en innredet del med stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benkeplate av laminat, og er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk samt pipe med ildsted. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller etablering av separat boenhet, og arealet er opplyst å ikke være godkjent.

Underetasje - Bad sør:
Badet mot sør har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet inneholder toalett, dusjhjørne, innredning med servant, gulvvarme, naturlig ventilering samt en 200 liters varmtvannsbereder.

Underetasje - Bad nord:
Badet mot nord har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er utstyrt med toalett, dusjhjørne, innredning med servant, gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Underetasje - Rom innredet som soverom:
Underetasjen har tre rom innredet som soverom, med laminat på gulv. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.

Lagring:
Boligen har tre boder i underetasjen, eksterne boder under takterrassen, integrert garasje i underetasjen og integrert carport i 1. etasje, samt adkomst til kaldtloft.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Lekkasje i membran/tettesjikt: (TG3)
Det er påvist lekkasje/funksjonssvikt i membran/tettesjikt over boder. Forholdet har ført til fuktinntrengning og råteskader i underliggende konstruksjoner. Det er behov for omfattende utbedringer og det bør gjøres ytterligere undersøkelser, og nødvendige tiltak/utbedringer må påregnes for å unngå videre skader og følgeskader.
• Mangelfull beslagsløsning mot vegg/dør:
Det mangler en beslagsløsning, eller den eksisterende løsningen er mangelfull, i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader.
• Slitasje, vedlikeholdsbehov og råteskader:
Det er registrert slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og enkelte utskiftinger altan/takterrasse. Det er også påvist stedvise råteskader i trevirket. Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og videre skadeutvikling.

- Innvendige overflater ekstern bod | Fukt- og råteskader: (TG3)
Det er observert fuktskader og muggsopp på overflater i ekstern bod. Tiltak og kostnadsestimat bør ses/gjøres i sammenheng med vurdering under «(balkonger, verandaer m,m)».

- Underetasje Bad sør - Overflater, vegger og himling | Mangelfull sokkellist under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.
• Fuktskader på baderomsplater i dusjsone: (TG3)
Det er svelling/fuktskader på nedre del av baderomsplater i dusjsonen, som medfører at ny eier må påregne utskifting. Kostnadsestimatet gjelder lokalt tiltak i dusjsonen.

- Underetasje Bad sør - Overflater gulv | Tilnærmet flatt gulv / utilfredsstillende fall: (TG3)
Gulvet er tilnærmet flatt og har utilfredsstillende fallforhold. Det mangler både lokalt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør, slik at bruksvann ikke ledes kontrollert til sluk. Dette medfører økt risiko for vannansamling, vannlekkasje med fukt og følgeskader. Det anbefales derfor å bruke rommet med forsiktighet. Selv om det ikke vurderes som kostnadseffektivt å utbedre forholdet som et enkeltstående tiltak nå, bør avviket utbedres ved en fremtidig oppgradering. Dersom fallforholdene skal utbedres nå, vil dette ofte medføre omfattende arbeider og i praksis totalrenovering av rommet, for å sikre tilfredsstillende overgang og tettesjikt mellom gulv og vegger.
• Oppkant på terskel ved dusj – drenerende hull:
Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

- Underetasje Bad nord - Overflater, vegger og himling | Mangelfull sokkellist under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.
• Fuktskader på baderomsplater i dusjsone: (TG3)
Det er svelling/fuktskader på nedre del av baderomsplater i dusjsonen, som medfører at ny eier må påregne utskifting. Kostnadsestimatet gjelder lokalt tiltak i dusjsonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Levetid/funksjonstid: Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke

gjennomføres i tide. Knuste/ødelagte stein/heller: Det er flere knuste/ødelagte stein/heller. Dette gir økt risiko for lekkasje og fuktskade på undertaket og i takkonstruksjonen.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Levetid/funksjonstid: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Delvis manglende nedløp: Det mangler takrenner og/eller nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

- Takkonstruksjon/Loft | Begrenset lufting/ventilering: Det er begrenset med lufting/ventilering på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt -/råteskader. Tidligere lekkasje med fuktmerker: Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det er utført fuktsøk i området, og det er ikke registrert indikasjoner på nåværende lekkasje.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Manglende musebånd: Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Lufting av kledning: Det er lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som ofte var vanligere før i tiden, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Slitasje med råteskader: Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

- Vinduer og ytterdører | Usikker fremtidig funksjon – isolerglass over 35 år: Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økende risiko for punktering med redusert isolerende effekt over tid. Slitasje med behov for vedlikehold og utskiftinger: På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Opplysninger / tilsynsrapport med avvik: Det er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik. Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Begrenset/mangelfull ventilasjon: Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventilering/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Fuktkrevende insekter: Observert noen få sølvkre i kjeller. Treødeleggende insekter: Det er observert spor etter treødeleggende insekter i ekstern bod med lekkasjer og høy fuktighet, som eksempelvis boremel, utflygningshull eller gangsystemer. Treødeleggende insekter kan over tid svekke trekonstruksjoner.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Gjenstående arbeider: Det er registrert gjenstående arbeider ved servanten. Gjelder manglende vanntett fugemasse mellom servant og vegg. Arbeidet er utført av godkjente håndverkere der det foreligger kvitteringer.

- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Mangelfull sokkellist under baderomsplater: Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv | Ikke tilfredsstillende fallforhold, men oppkant ved dør: Det er fall mot sluk, men ikke tilfredsstillende fallforhold. Det er oppkant ved døren, som reduserer risikoen for at vann ledes ut av våtrommet, forutsatt at overgangen er tilfredsstillende fuktsikret. Manglende fall kan likevel medføre at vann blir stående på gulvet ved bruk, vannsøl o.l. som gir økt belastning på fuktsikringen. Kontrollmåling viser ca. 10 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør.

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Alder på membran/tettesjikt: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid.

- 1. Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Eldre innredning/sanitærutstyr: Sanitærutstyret er av eldre dato, og det bør påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskiftinger i tiden fremover.

- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Mangler mekanisk avtrekk og tilluft: Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

- Underetasje Bad sør - Dokumentasjon for våtrom | Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

- Underetasje Bad sør - Vanntett sjikt, membran og sluk | Alder på membran/tettesjikt: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid.

- Underetasje Bad sør - Sanitærutstyr og innredning | Eldre innredning/sanitærutstyr: Sanitærutstyret er av eldre dato, og det bør påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskiftinger i tiden fremover. Lekkasje fra sisterne til klosettskål: Det er lekkasje fra sisterne til klosettskål. Dette gir unødvendig vannforbruk og bør utbedres.

- Underetasje Bad sør - Ventilasjon | Mangler mekanisk avtrekk og tilluft: Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

- Underetasje Bad nord - Dokumentasjon for våtrom | Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon: Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

- Underetasje Bad nord - Overflater gulv | Oppkant på terskel ved dusj – drenerende hull: Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen. Fallforhold: Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold, verken lokalt fall mot sluk eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Kontrollmåling viser ca. 15 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør.

- Underetasje Bad nord - Vanntett sjikt, membran og sluk | Vanskelig å verifisere membran/tettesjikt: Ut fra visuelle observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Ytterligere undersøkelser anbefales, og det bør innhentes

dokumentasjon om mulig. Alder på membran/tettesjikt: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid.

- Underetasje Bad nord - Sanitærutstyr og innredning | Eldre innredning/sanitærutstyr: Sanitærutstyret er av eldre dato, og det bør påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskiftinger i tiden fremover.

- Underetasje Bad nord - Ventilasjon | Manglende tilluft: Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet. Dette reduserer avtrekkseffekten når døren er lukket, og gir økt fuktpåkjenning med risiko for følgeskader.

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Manglende lekkasjesikring: Det er krav om at det skal monteres en «waterguard/fuktføler» med vannstoppventil på rom med vanninstallasjoner der det ikke er tilgang til fuktsikkert gulv og avrenning til sluk. Gjenstående arbeider: Det er gjenstående arbeider knyttet til monteringsarbeidet. Dette gjelder vanntett fuge mellom benkeplate og vegg som bør utbedres/ferdigstilles for å unngå vannsøl og fukt ned i innredningen.

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Manglende komfyrvakt: Det er et krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 1. juli 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr.

- Innvendige vann- og avløpsrør | Funksjonstid/levetid: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for det eldre røropplegget er passert. PEX-rør – merket med tusj: Vannrør av plast/PEX er merket direkte med tusj, noe som gir TG2 etter NS 3600:2025. Over tid kan tusj svekke plasten, som kan medføre risiko for lekkasje. Tydelige trykkslag: Det er registrert tydelige trykkslag på løse rør under kjøkkenbenken. Rørfordeling bak servant uten lukket skap: Rørfordelingen er montert i fordelerskap uten dør/luke bak servanten på badet i første etasje.

- Varmesentral | Passert funksjonstid (varmepumpe): Over halvparten av forventet funksjonstid er passert (usikker fremtidig funksjon for varmepumpe inntreffer ved 15 år), og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover. Ukjent service: Det er ukjent når varmepumpen sist fikk service.

- Varmtvannsbereder/tank | Funksjonstid: Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

- Varmtvannsbereder/tank 2 | Funksjonstid: Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

- Fuktsikring og drenering | Alder, men ikke registrerte symptomer: Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for drenering og fuktsikring er passert. Taknedløp over bakkenivå: Taknedløp er avsluttet over bakkenivå. Takvann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort fra boligen, noe som kan gi økt fuktbelastning, utvasking av masser ved fundamentene og økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Bad sør - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Jeg har forsøkt å foretak hulltaking fra gang mot våtsone. Jeg boret gjennom ett lag med plater før jeg stanset på grunn av betong/murvegg noe som hindrer meg i å kontrollere fuktigheten i den tilstøtende konstruksjonen.

- Underetasje Bad nord - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Jeg har forsøkt å foretak hulltaking fra gang mot våtsone. Jeg boret gjennom ett lag med plater før jeg stanset på grunn av betong/murvegg noe som hindrer meg i å kontrollere fuktigheten i den tilstøtende konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og fallsikring: Rekkverkshøyden oppfyller ikke dagens krav (100 cm).

- Pipe og ildsted: Pipe og ildsted inne i boligen er ikke tilstandsvurdert og kan ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i rapporten.

Innbo og løsøre
Lamper over spisebord følger ikke med ved salg. Nye vinduer til soverom sør og soverom nord i underetasjen følger med salg. Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Neslia, like utenfor Rosendal sentrum. Her bor du med utsikt over fjorden og gode solforhold, samtidig som det er etablert gang- og sykkelsti hele veien inn til sentrumskjernen. Rosendal er administrasjonssenteret i Kvinnherad kommune, vakkert plassert mellom høye fjell og Hardangerfjorden, med et sjarmerende sentrumsmiljø preget av småhusbebyggelse og et godt lokalsamfunn.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Både Rosendal Fus barnehage, barneskolen Malmanger skule og Rosendal ungdomsskule ligger en kort kjøretur unna, eller en sykkeltur langs gangveien. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i Rosendal sentrum, hvor du finner både Coop og Spar, i tillegg til et variert servicetilbud med kaféer, spisesteder og lokale butikker. For et større utvalg av forretninger og servicetilbud ligger Husnes Storsenter en halvtimes kjøretur unna.

Området byr på enestående natur- og kulturopplevelser. Fra bygda har du direkte tilgang til populære fjellturer, blant annet opp til Malmangernuten og krevende toppturer til Melderskin, samt flotte turområder i Hattebergsdalen og mot Folgefonna. Rosendal er også kjent for sitt rike kulturtilbud, med historiske Baroniet Rosendal og den vakre rosehagen, Steinparken ved elven, og det særpregede opplevelsessenteret Salmon Eye.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Ta kontakt med skolekontoret i Kvinnherad kommune, tlf. 53483100 for nærmere informasjon.

Bebyggelse
Nærområdet består for det meste av frittliggende småhusbebyggelse.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eiendommen er bebygget med en enebolig fordelt over to plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Takkonstruksjon i trevirke med kaldtloft, og yttertak tekket med skiferheller med tilhørende beslag.

Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av einebustad den 08.06.1973. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For mindre byggearbeid på boligeiendom – tilbygg terrasse og levegg – foreligger det godkjenning av melding datert 28.04.2006 (saksnr. 2006/1532). Vedtaket ble gitt på vilkår om at tiltakshaver innen fire uker etter ferdigstillelse meldte fra til oppmålingskontoret om plassering av tiltaket slik det ble utført. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

For utvendig tilbygg – carport som tilbygg til bolighus (5 x 8,5 meter) – foreligger det godkjenning av melding datert 09.04.2008 (saksnr. 2008/766). Tiltaket ble godkjent med dispensasjon for bygging to meter fra vegkant, og med vilkår om at tiltakshaver innen fire uker etter ferdigstillelse meldte fra til oppmålingskontoret om plassering slik tiltaket ble utført. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe med innerdel plassert i entre. Gulvvarme på alle bad samt på soverom mot nord og i gang i underetasjen. Pipe med ildsted i stue i 1. etasje og i kjellerstue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber/ Kvinnherad bredbånd

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er tilleggsdel innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold

og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes også av eldre reguleringsplan Neslia felt D (plan-ID 19750001), ikrafttrådt 23.04.1975. Et mindre delareal på 3 m² er regulert til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026 (plan-ID 20140002), ikrafttrådt 22.03.2018. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt et mindre delareal på 29 m² avsatt til friområde (nåværende).

Kommuneplaner under arbeid:
- Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealdel (plan-ID 20190007) - status: Planforslag

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig avløp. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann. Private stikkledninger vedlikeholdes for eiers egen regning.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 81 bnr. 101 med rett til å nytte felles adkomstvei for byggefeltet frem til riksveien, tinglyst 09.02.1972.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 787 836 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 151 345 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Kurt-Helge Breivik Dahl
May Linn Dahl

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

4617/81/121:
09.02.1972 - Dokumentnr: 993 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Parsellen ilegges gjerdeplikt på alle sider. Kvinnherad kommune har rett til uten vederlag å strekke lavspentlinjer og legge ledninger for vann, kloakk, drenasje og elektrisitet over parsellen, samt utføre vedlikehold på samme vilkår. Samme rett gjelder plassering av master, hydranter, sluker o.l., forutsatt at grunnen så langt råd er settes i samme stand etterpå. Parsellen må knytte avløp for kloakk og drenasje til felles avløpssystem etter nærmere avtale med kommunen. Televerket har rett til å føre fram jordkabel eller luftledning over parsellen på likelydende vilkår.

08.06.1972 - Dokumentnr: 3646 - Erklæring/avtale
Diverse rettar/plikter etter skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt/erklæring.

Skjøte fra Kvinnherad kommune inneholder følgende klausuler for tomten:
- Bygging og bruk må skje i samsvar med gjeldende reguleringsvedtekter for feltet.
- Arbeid med oppføring av bolighus måtte settes i gang innen 2 år etter tinglysing og fullføres senest 2 år deretter. Ved fristoversittelse kunne kommunen kreve eiendommen overdratt tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesummen. Kommunens tilbakekjøpsrett opphører når det er utferdiget ferdigattest.
- Kommunen har rett til å legge ledningsnett over tomten i samsvar med påtegning i målebrevet.
- Tomteeier plikter for egen regning å legge ledninger for elektrisk kraft og eventuelt telefon i jordkabel fra fordelingsbokser og inn i huset.
- Tomteeier er forpliktet til å bli medlem av det vannverk som forsyner området.
- Eier plikter å bli medlem av velforening eller tilsvarende organisasjon opprettet for byggefeltet for å ivareta beboernes felles interesser, herunder stell og vedlikehold av fellesareal.

09.02.1972 - Dokumentnr: 993 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4617 GNR: 81 BNR: 101

Eiendommens rettigheter:

09.02.1972 - Dokumentnr: 993 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 4617 GNR: 81 BNR: 101
Med flere bestemmelser

Parsellen har rett til å nytte felles adkomstvei for byggefeltet over hovedbruket (gnr. 81 bnr. 101) fram til riksveien.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter,

samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,78% (forutsatt salgssum 5 290 000), kr 41 262
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr360
Markedspakke, kr 16 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4700
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4344

Totalt, kr 93 491

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Hardingtakst AS den 15.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for

boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd 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. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Marcus Vatna
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 450 54 752
E-post: marcus.vatna@em1sr.no

Ansvarlig megler
Sjur Røtnes Nielsen
Eiendomsmegler
Telefon: 413 04 152
E-post: sjur.nielsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stord
Postboks 1274
5406 STORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.




41



1.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig

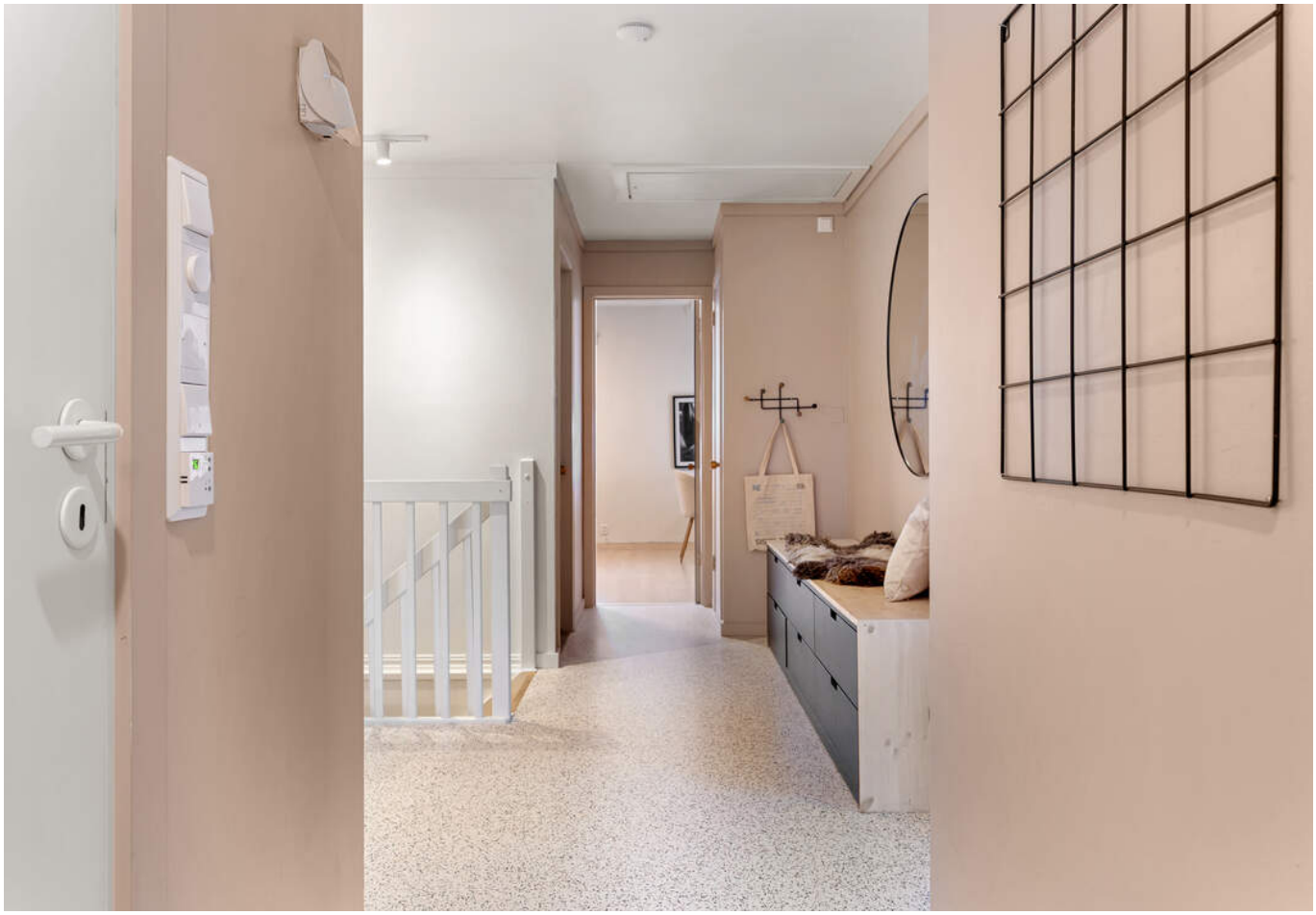
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





























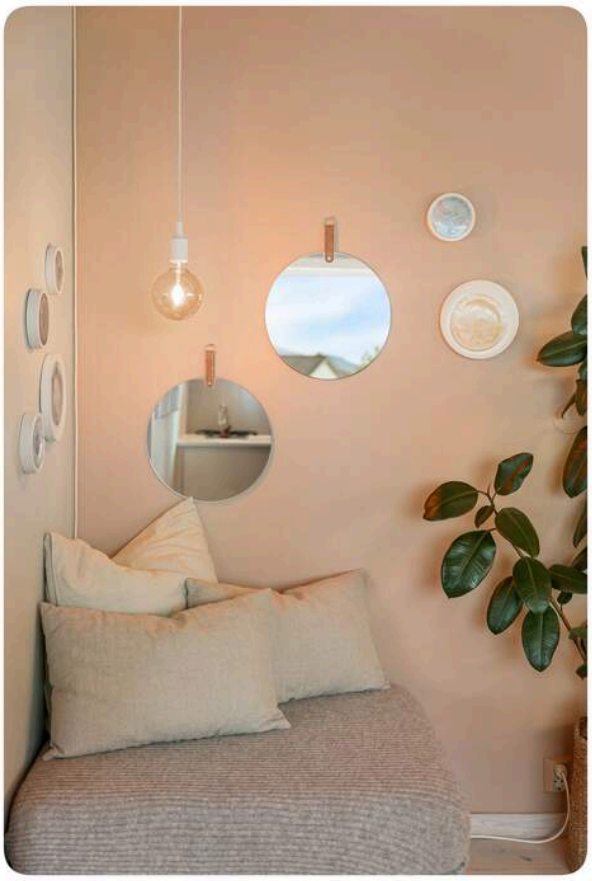
















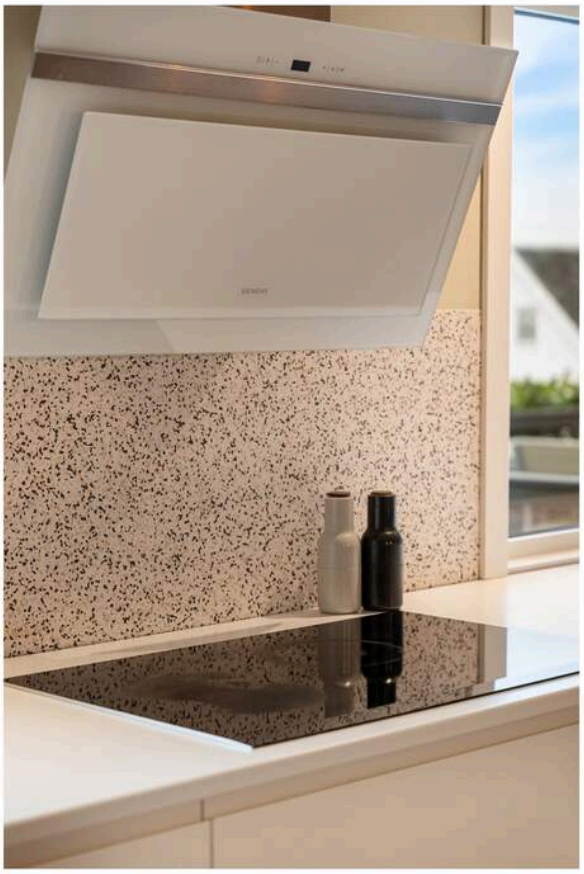















Annie


PRADA















Kjeller

Tegningen er ikke målestokkholdig

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





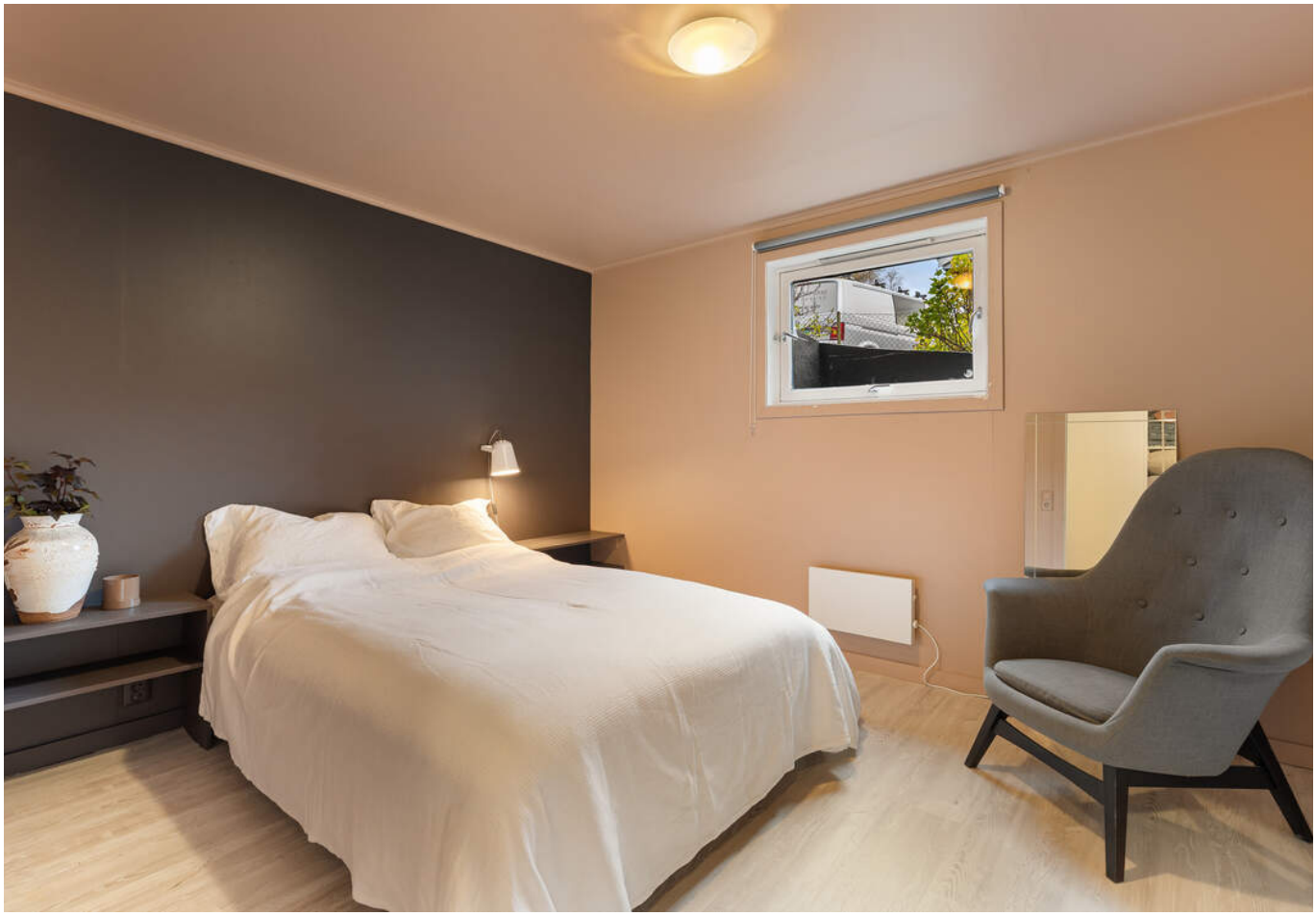













ELDEN RING










41





































Tilstandsrapport

Enebolig
Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
KVINNHERAD kommune
gnr. 81, bnr. 121

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22210-1483 **Eiendomsverdi ref nr:** KB1773

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

HARDINGTAKST

ENERGIMERKE C

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Hardingtakst AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard

andreas@hardingtakst.no

970 45 050

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til Rosendal, og det er gang- og sykkelsti til sentrum. Eiendommen har gode solforhold og utsikt over fjorden. Rosendal er et tettsted og administrasjonssenteret i Kvinnherad kommune, vakkert beliggende omkranset av høye fjell og naturskjønne omgivelser.

Tettstedet har et sjarmerende sentrum med småhusbebyggelse, og området preges av en blanding av helårsboliger og fritidsbebyggelse, med enkelte gårdsbruk og næringseiendommer i nærområdet. Rosendal har et godt utviklet servicetilbud, med barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og andre nødvendige fasiliteter. Området rundt Rosendal har et rikt kultur- og fritidstilbud, med Baroniet Rosendal, rosehagen og Steinparken som kjente attraksjoner. I tillegg er Salmon Eye et særpreget besøksmål.

Avstanden til Husnes er ca. 30 minutter med bil, mens Odda nås på omtrent én time. Til Bergen er kjøretiden rundt 2,5 timer, inkludert ferge. I tillegg har Rosendal hurtigbåtforbindelse til Bergen og Flesland på noen avganger.

TOMT:
Tomten har et skrånende terreng. Tunet er opparbeidet med asfalt, og det er plass til flere biler på egen tomt. I tillegg er det parkeringsplass i garasje og under carport. Ellers er tomten opparbeidet med forstøtningsmur, platting/terrasse, beplantning og hage med plen.

BEBYGGELSE:
Eiendommen er bebygget med en enebolig fra 1969. Car-port er integrert i boligens første etasje. Integrert garasje i underetasje.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:
Boligen er fordelt over to plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke med kaldtloft, yttertak tekket med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også takterrasse/altan i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en normal standard.

BAD/VASKEROM/KJØKKEN/TOALETTROM:
BAD I 1. ETASJE:
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Rommet har mekanisk avtrekk, med tilluft.

VASKEROM I 1. ETASJE:
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og utslagskum. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Rommet har naturlig ventilering, med tilluft.

BAD SØR I UNDERETASJEN:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Varmtvannsbereder er plassert i rommet. Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

BAD NORD I UNDERETASJEN:
Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Rommet har mekanisk avtrekk, uten tilluft.

STUE/KJØKKEN I 1. ETASJE:
Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter og innfreste grep. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovner og platetopp. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

STUE/KJØKKEN I UNDERETASJEN:
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

OPPVARMING:
Oppvarmingen i boligen består av elektrisk oppvarming, gulvvarme med varmekabler på alle bad samt på soverom mot nord og i gang i underetasjen, luft-til-luft varmepumpe med innerdel plassert i stue, og pipe med ildsted i stue i 1. etasje og i kjellerstue. Se også energiattesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekk fra bad i 1. etasje, bad nord i underetasjen og kjøkkenventilatorer, og ellers naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Fuktsikring av rom i underetasjen mot sør i 2007, utført av Kvinnherad Bygg.
- Begge bad i underetasjen er oppgradert i 2007.
- Vaskerom er oppgradert i 2007.
- Montert gulvvarme på begge bad og ett soverom i underetasjen i 2007.
- Begge sikringsskapene er skiftet i 2007.
- Taktekking med skifer er skiftet i 2010.
- Vinduer på kjøkken er skiftet i 2016, utført av Kvinnherad Bygg.
- Terrassedør i stue og vindu i garasje er skiftet i 2016, egeninnsats.
- Innredning på kjøkken er skiftet i 2016 (Knapphus Kjøkkensenter). Elektroarbeid utført av Kvinnherad Elektro og rørleggerarbeid av Johansen Rør.
- Det er lagt ny parkett i stue/kjøkken i 2016.
- Lettvegg i stue mot nord er fjernet i 2016.
- Deler av røropplegg for vann/avløp er skiftet i 2016 og 2021.
- Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2016 og 2021.
- Fasadene ble malt i 2020.
- Bad i 1. etasje er renovert i 2021. Elektroarbeid utført av Kvinnherad Elektro, rørleggerarbeid av Husnes Røyr og

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

malerarbeid av Husnes Maleservice.
- Vegg- og takplater på bad og i gang i 1. etasje er skiftet i 2021.
- Røropplegg til utekran i underetasjen er skiftet i 2025, utført av rørlegger.
- Rekkverk på takterrasse er skiftet i 2026.
- Montert elbillader og overspenningsvern i 2026.
- Det er lagt laminat på soverom i 1. etasje, i kjellerstue og på to soverom i underetasjen.
- Innebygde garderober på begge soverom i 1. etasje er fjernet.
- Innvendige overflater er malt i senere tid.

Opplysningene om vedlikehold og utskiftinger er i hovedsak innhentet fra eier/oppdragsgiver, tidligere eier og/eller tidligere salgsoppgave/takst for eiendommen. Opplysningene er ikke verifisert av undertegnede, og det tas forbehold om feil og mangler. Årstall kan være omtrentlige, og listen er ikke nødvendigvis uttømmende.

HØYDEPUNKTER:
• Kort avstand til Rosendal
• Gode sol- og utsiktsforhold
• Gang- og sykkelsti til sentrum
• Barnehage, skole og dagligvare i Rosendal
• Ca. 30 min. til Husnes og ca. 1 time til Odda
• Eiet, opparbeidet tomt på ca. 949 m²
• Terrasse- og balkongareal (TBA): ca. 66 m²
• Integrert carport og elbillader
• Enebolig fra 1969
• BRA-i: 208 m² og BRA-e: 45 m²
• Hybel i underetasjen på ca. 58 m², ikke godkjent
• 5 soverom og 3 bad fordelt over to plan
• Egen inngang til hybel, mulighet for utleie
• Normal innvendig standard
• Bad i 1. etasje renovert i 2021
• Kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer
• Energikarakter C
• Skifertak fra 2010 og fasader malt i 2020
• Oppgraderingsbehov må påregnes

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.
Eier/oppdragsgiver opplyser at hybel i underetasje ikke er godkjent.

Øvrige opplysninger:
Den bygningssakkyndige/takstmannen skal påpeke åpenbare ulovligheter som eventuelt avdekkes, men har ikke ansvar for å innhente godkjente tegninger eller gjennomgå fullstendig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

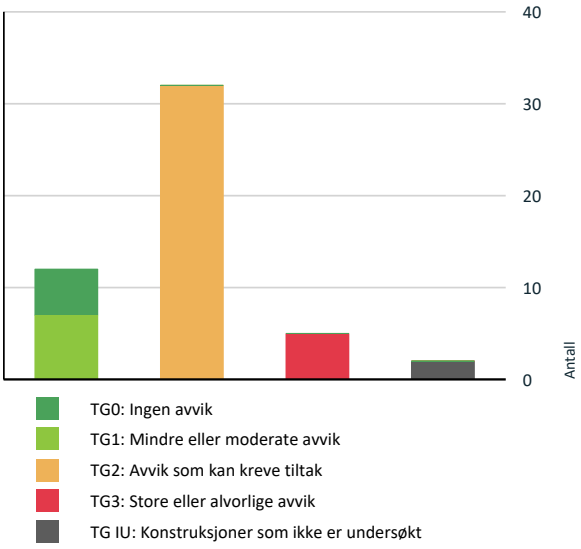
For ytterligere opplysninger vises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

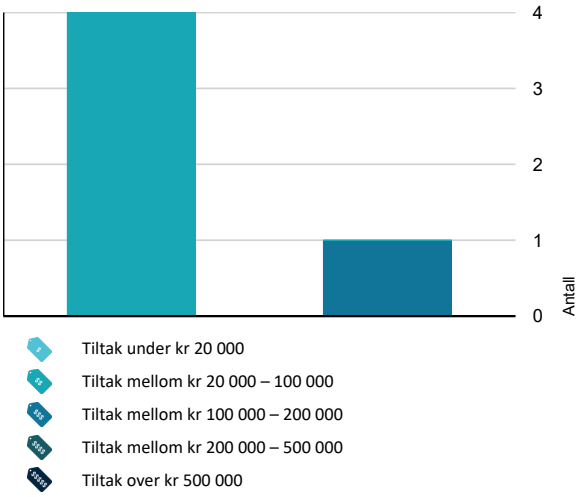
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige overflater ekstern bod — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad sør > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad sør > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad nord > Overflater, vegger og himling — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad sør > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad nord > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og ytterdører — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vann- og avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank 2 — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad sør > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad sør > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad sør > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad sør > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad nord > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad nord > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad nord > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad nord > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad nord > Ventilasjon — Gå til side

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

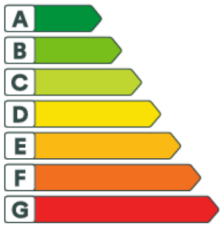
Beskrivelse

Boligens energimerke er beregnet via Vilda på grunnlag av opplysninger i tilstandsrapporten. Energiattesten utstedes, registreres og publiseres hos Enova.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver.

Anvendelse
Enebolig

Standard
For nærmere beskrivelse av standard, se side 5.

Vedlikehold
For nærmere beskrivelse av vedlikehold, se side 5.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Generell kommentar:
Skifertak kan ha lang levetid, men dette avhenger av ytre påvirkninger og kvaliteten på steinen. Overganger, gjennomføringer og vinkler, som ved sløyser, pipe og takopplett, er særlig utsatte områder. Men det er som regel undertaket som har kortere levetid, blant annet som følge av korrosjon på innfesting og råteskader i rekter og lekter. På bakgrunn av dette bør undertaket kontrolleres nærmere for å kartlegge tilstanden. Slike undersøkelser inngår normalt ikke i denne typen oppdrag.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen av taktekkingen er basert på det som er synlig både innvendig og utvendig fra de delene av taket som er blitt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid for taktekking og undertak er passert. På grunn av alderen øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. På bakgrunn av dette bør det foretas jevnlig kontroll og eventuelt utskifting av alderssvekkede deler for å redusere risikoen for lekkasjer. Ved omlegging/utskifting bør det også vurderes utskifting av beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

• Knuste/ødelagte stein/heller:
Det er flere knuste/ødelagte stein/heller. Dette gir økt risiko for lekkasje og fuktskade på undertaket og i takkonstruksjonen. Det anbefales lokal utskifting/utbedring og ytterligere undersøkelse av undertaket.


Bilde viser løse spiker på mønesteinene. Dette kommer vanligvis av fukt og bevegelser i underliggende trevirke.


Bilde viser eksempel på knekt skiferhelle.


Bilde viser eksempel på knekt skiferhelle.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:
Ved oppholdsvær er det ikke mulig å kontrollere eventuelle lekkasjer fra takrenner og nedløp, og fallforhold i takrenner er generelt vanskelig å vurdere fra bakkenivå. Videre bortledning av takvann vurderes under punktet «drenering». Det må påregnes jevnlig vedlikehold med rengjøring og kontroll av takrenner og nedløp.

Snøfangere: (HMS)
Snøfangere er ikke et eget kontrollpunkt i forskrift til avhendingsloven, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras fra tak, med fare for skade på personer, bygningsdeler, kjøretøy og områder ved inngangspartier/ferdselsareal. Ny eier bør være oppmerksom på forholdet og vurdere behov for ettermontering ut fra takform, taktekking, snømengder og bruk av området rundt bygningen. Det bemerkes at montering av snøfangere også kan øke belastningen på takkonstruksjonen, og tiltak bør derfor vurderes helhetlig.

Vurdering av avvik:
• Levetid/funksjonstid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og tilsier behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

• Delvis manglende nedløp:
Det mangler takrenner og/eller nedløp på deler av boligen, dette bør monteres for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.


Bilde viser mangelfullt taknedløp som fører til økt fuktbelastning på boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Begrenset lufting/ventilering:
Det er begrenset med lufting/ventilering på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt -/råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

• Tidligere lekkasje med fuktmerker:
Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det er utført fuktsøk i området, og det er ikke registrert indikasjoner på nåværende lekkasje. Tiltak anses derfor ikke som nødvendig nå, men forholdet bør observeres over tid, særlig ved mye nedbør.


Oversiktsbilde av loft over car-port


Bilde viser eldre fuktmerker i undertaket.


Pil indikerer manglende lufestpalte i nedre del av takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på noen få tilfeldig valgte områder. Bakenforliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og skjulte feil/avvik kan ikke utelukkes. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

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

Vurdering av avvik:

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

• Manglende musebånd:
Ved stikkprøve ble det ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Manglende musebånd gir økt risiko for inntrengning av mus og andre gnagere, som over tid kan medføre skader i konstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner. Foreslått tiltak er montering av musebånd i nedre kant av konstruksjonen. Se også eventuelle vurderinger under eget punkt for skadedyr.

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

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



Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.



Bilde viser eksempel på stedvis råteskader i bordkledning.



Råteskadet trevirke under terrassedør som følge av høy fuktpåkjenning og manglende lufting.

TG 2 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

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

Vurdering av avvik:

• Usikker fremtidig funksjon – isolerglass over 35 år:
Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økende risiko for punktering med redusert isolerende effekt over tid. Utskifting av berørte ruter må påregnes ved punktering.

• Slitasje med behov for vedlikehold og utskiftinger:
På grunn av værpåkjenning og slitasje er det behov for vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til at materialene trekker fukt og blir skadet, med risiko for råte over tid. Det bør også etter hvert påregnes utskifting av eldre vinduer og dører basert på alder og tilstand.



Bilde viser eksempel på eldre vindu med ok tilstand på befaringsdagen.



Bilde viser eksempel på eldre vindu med behov for vedlikehold/utskifting.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser nyere kjøkkenvindu med ok tilstand på befaringsdagen.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har altan/ takterrasse

Risikokonstruksjon:
Det gjøres oppmerksom på at en takterrasse over et innredet rom anses som en risikokonstruksjon som har en høy skadefrekvens. Den betraktes som spesielt utsatt for fuktighet på grunn av risikoen for kondens og vannlekkasje. Vurderingen gjelder det som er synlig, og konstruksjonen bør jevnlig inspiseres. Normal levetid på membran/tettesjikt er mellom 15 og 35 år.

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

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

Følgende forhold ble avdekket:
• Rekkverkshøyden oppfyller ikke dagens krav (100 cm).

Vurdering av avvik:
• Lekkasje i membran/tettesjikt: (TG3)
Det er påvist lekkasje/funksjonssvikt i membran/tettesjikt over innredede rom. Forholdet har ført til fuktinntrengning og råteskader i underliggende konstruksjoner. Det er behov for omfattende utbedringer og det bør gjøres ytterligere undersøkelser, og nødvendige tiltak/utbedringer må påregnes for å unngå videre skader og følgeskader.

• Mangelfull beslagsløsning mot vegg/dør:
Det mangler en beslagsløsning, eller den eksisterende løsningen er mangelfull, i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.

• Slitasje, vedlikeholdsbehov og råteskader:
Det er registrert slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og enkelte utskiftinger altan/takterrasse. Det er også påvist stedvise råteskader i trevirket. Manglende vedlikehold kan føre til økt fuktopptak og videre skadeutvikling. Lokal utskifting av skadet trevirke og nødvendig vedlikehold bør utføres for å opprettholde levetiden.

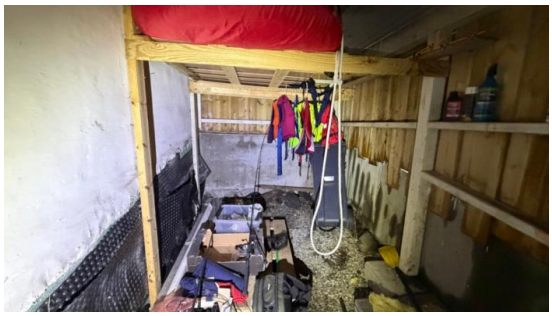
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser ufagmessig skjøting av terrassebordene på altanen.



Bilde viser omfattende råteskade i terrassebord.

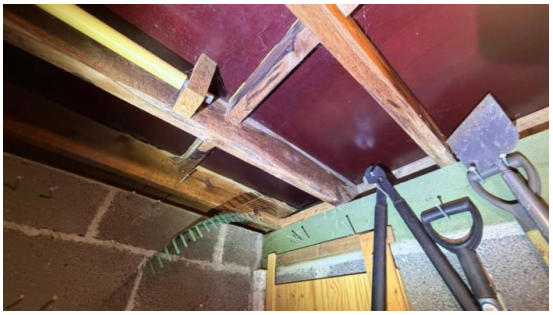


Bilde viser ekstern bod lengst mot sør med lekkasjer.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser ekstern bod lengst mot vest med lekkasjer og råteskader.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomteforhold:
Forstøtningsmurer, hagemurer, utvendige trapper, frittstående terrasser og plattinger på terreng er ikke blant bygningsdelene som forskrift til avhendingsloven krever tilstandsvurdert, og er derfor ikke gitt tilstandsgrad eller omtalt i denne rapporten. Av hensyn til sikkerheten (HMS) bør det være rekkverk ved murer og trapper der høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, dersom det mangler.

Ras-, flom- og skredfare (naturfare):
Eiendommen er ikke vurdert med hensyn til naturfare (flom, skred, ras, kvikkleire, stormflo o.l.), Kjøper bør selv undersøke aktsomhets- og faresoner, f.eks. via NVEs karttjenester (nve.no / varsom.no), kommunens arealplan og ROS-analyser samt Miljødirektoratets / NGUs kartløsninger. Ligger eiendommen innenfor en slik sone, bør forholdet undersøkes nærmere.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har en normal/god standard.

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

Merknad:
Eier/oppdragsgiver/tilstedeværende opplyser at påbegynte prosjekter skal ferdigstilles før visning og salg av eiendommen. Jeg forutsetter derfor at dette blir fullført, og det vurderes ikke som et avvik i denne rapporten. Vær observant ved visning, og ta eventuelt forbehold dersom arbeidene ikke er utført eller ferdigstilt.

TG 3 Innvendige overflater ekstern bod

Beskrivelse

Innvendige overflater har en eldre/utdatert standard etter dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Fukt- og råteskader: (TG3)
Det er observert fuktskader og muggsopp på overflater i ekstern bod. Tiltak og kostnadsestimat bør ses/gjøres i sammenheng med vurdering under «(balkonger, verandaer m,m)».

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser muggsopp over vindu i ekstern bod som følge av lekkasje fra takterrassen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stuer.

Pipe og ildsted: (HMS)
Pipen over tak vurderes under eget punkt, men øvrige deler av pipen, røykløp og ildsted med tilhørende deler er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke er en del av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven og krever særskilt fagkompetanse. Pipe og ildsted kan derfor ha avvik, feil eller mangler som ikke er omtalt i denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn og kontroll av pipe og ildsted av feiervesen eller annen fagkyndig, særlig før bruk, ved eldre installasjoner eller dersom det er usikkerhet knyttet til tilstand. Ved tilsyn fra feiervesenet inngår normalt også kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.

Vurdering av avvik:
• Opplysninger / tilsynsrapport med avvik:
Det er gitt opplysninger eller fremlagt tilsynsrapport som avdekker feil, mangler eller avvik. Viser til eier/oppdragsgiver og/eller tilsynsrapport for ytterligere opplysninger.



Bilde viser ildsted i stue i underetasje.

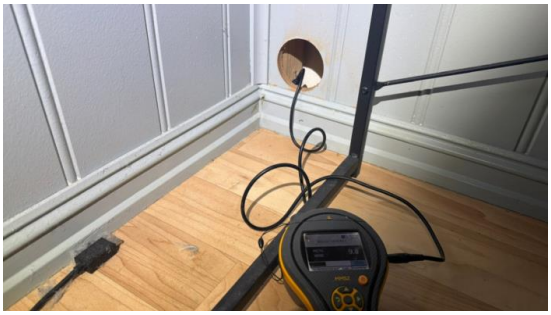
Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

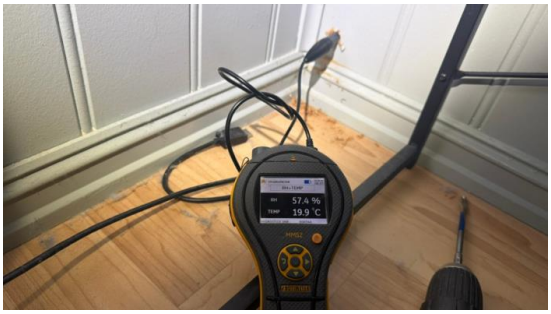
Tilstandsrapport



Bilde viser ildsted i stue i første etasje.



Bildet viser fuktmåling (vektprosent) i påforet vegg mot terreng.



Bildet viser verdiene for fuktmåling (RF) i påforet vegg mot terreng.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom mot terreng er innredet med påforet gulv/vegger.

Merk:
Det gjøres oppmerksom på at påforede gulv og vegger er særlig fuktutsatte konstruksjoner som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Eldre boliger har ofte manglende fuktsikring i gulv mot grunn og vegger mot terreng, noe som kan medføre fuktopptak (kapillært oppsug) og øvrige fuktrelaterte problemstillinger, med påfølgende skader og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn for å avdekke eventuell fukt samt mugg- og råteskader.

Hulltaking:
Det er tatt hull for fuktsøk i nedre del av veggen i/på soverom mot terreng. - Dette er en inspeksjonsmetode for å sjekke etter avvik, fukt og skader. Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen:
• Målingen viste 57,4 %, ved 19,9 celsius.

Under ca. 60 % RF anses normalt som tørt. Ca. 60–75 % RF vurderes som moderat fuktnivå, mens over ca. 75–80 % RF gir økt risiko for muggvekst og fuktrelaterte skader over tid.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull:
• Målingen viste vektprosent på 9,8%.
Under 16 % anses normalt som tørt. Verdier mellom 16–20 % ligger i risikosonen, mens over 20 % innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.

Vurdering av avvik:
• Begrenset/mangellfull ventilasjon:
Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres bedre ventilering/ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:
Noe knirk, estetiske forhold og normal bruksslitasje som f.eks bruksmerker, sår og mindre skader vurderes ikke som et avvik.

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

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver har gitt opplysninger om, eller det er observert skadedyr eller fuktkrevende insekter. Se kommentar under.

Vurdering av avvik:
• Det er gitt følgende opplysninger om fuktkrevende insekter:
Observert noen få sølvkre i kjeller.

Kommentar:
Slike insekter skader normalt ikke selve bygningen, men kan oppleves som sjenerende. Forekomst kan skyldes blant annet fukt, støv/organisk materiale eller innføring via emballasje/flyttelass, og gir ikke alene grunnlag for å konkludere med fuktproblem. Ved større omfang, vedvarende problem eller fuktsymptomer bør forholdet undersøkes nærmere, eventuelt med bistand fra skadedyrfirma.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

• Treødeleggende insekter:
Det er observert spor etter treødeleggende insekter i ekstern bod med lekkasjer og høy fuktighet, som eksempelvis boremel, utflygningshull eller gangsystemer. Treødeleggende insekter kan over tid svekke trekonstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig/skadedyrfirma for å kartlegge art, omfang og eventuell pågående aktivitet. Behov for tiltak/bekjempelse må vurderes ut fra resultatet av nærmere undersøkelser. Slike insekter har ofte bedre livsvilkår ved forhøyet fuktnivå, og viktige forebyggende tiltak er å holde fuktnivået i trevirke nede og sørge for god ventilering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Radon:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller radonsikring, og boligens radonnivå er derfor ukjent. Radon kan ikke vurderes visuelt og må avklares ved måling. Det anbefales langtidsmåling med sporfilm over minst to måneder i perioden medio oktober–medio april, med måling i minst ett oppholdsrom per etasje. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler tiltak dersom årsmiddelverdien overstiger 100 Bq/m³, og nivået bør være så lavt som praktisk mulig og under 200 Bq/m³. For utleieboliger gjelder dette som krav etter strålevernforskriften. Krav om radonsperre og tilrettelegging for trykkreduserende tiltak kom med TEK10/TEK17 og kan derfor normalt ikke forventes i eldre boliger. Dersom det måles forhøyede verdier, kan aktuelle tiltak være forbedret ventilasjon, tetting mot grunnen eller radonbrønn, avhengig av årsak, grunnforhold og konstruksjon. Effekten av eventuelle tiltak bør kontrolleres med ny måling.

PCB og andre miljøgifter i eldre materialer:
I bygninger fra perioden ca. 1950–1980 kan det forekomme miljøgifter som PCB (blant annet i isolerglasslim i vinduer fra ca. 1965–1975, fugemasser og maling), bly (eldre maling og rør) og andre helse -/miljøskadelige stoffer. Slike materialer er normalt ufarlige så lenge de er intakte og ikke bearbeides, men ved riving/utskifting skal de håndteres og leveres som farlig avfall etter gjeldende regelverk. Ved usikkerhet bør det gjennomføres miljøkartlegging før arbeid igangsettes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

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

Alder:
Rommet er oppgradert i 2021.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde som viser rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. Ett av alternativene under må være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt. 1 – Ferdigattest etter 2013:
For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas dersom gjenstående arbeider ikke gjelder våtrommet.

Alt. 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:
Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm, eksempelvis BVN, som kan knyttes til våtrommet og viser utførende, tidspunkt, løsninger og produkter.

Alt. 3 – Vanntest:
Det skal foreligge rapport, f.eks BVN 53.010 eller tilsvarende, og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og godkjent.

Alt. 4 – Bekreftelse og bilder:
Foreligger opplysninger om membran-/tettesjiktsystem, skriftlig bekreftelse fra utførende, identifiserbare bilder av gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger, samt gyldig produktdokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

TG2 settes derfor på dokumentasjonspunktet uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon etter dagens krav.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

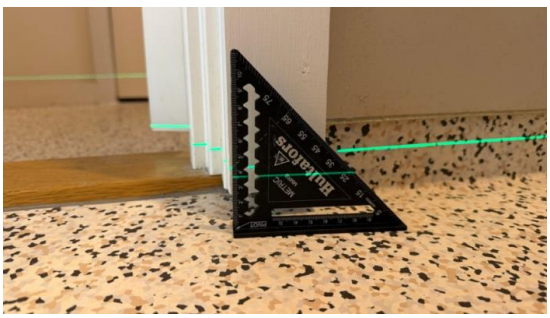
1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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



Kontrollmåling av fallforholdene viser at disse er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.



Nærbilde av sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering:
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal alder/bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Gjenstående arbeider:
Det er registrert gjenstående arbeider ved servanten. Gjelder manglende vanntett fugemasse mellom servant og vegg. Foreslått tiltak er ferdigstillelse og/eller utbedring i henhold til faglig god utførelse.



Bilde viser manglende fuge mellom servant og vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft. Avtrekket fjerner fuktig luft og lukt, mens tilluften gir jevn tilførsel og god luftsirkulasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke nødvendig fordi rommet nylig er oppført eller renovert og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest/faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

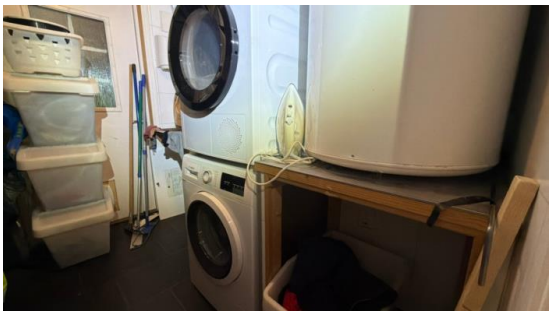
Beskrivelse

Overflater:
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og utslagskum.

Alder:
Rommet er oppgradert i 2007.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde som viser rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. Ett av alternativene under må være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt. 1 – Ferdigattest etter 2013:
For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas dersom gjenstående arbeider ikke gjelder våtrommet.

Alt. 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:
Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm, eksempelvis BVN, som kan knyttes til våtrommet og viser utførende, tidspunkt, løsninger og produkter.

Alt. 3 – Vanntest:
Det skal foreligge rapport, f.eks BVN 53.010 eller tilsvarende, og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og godkjent.

Alt. 4 – Bekreftelse og bilder:
Foreligger opplysninger om membran-/tettesjiktsystem, skriftlig bekreftelse fra utførende, identifiserbare bilder av gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger, samt gyldig produktdokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

TG2 settes derfor på dokumentasjonspunktet uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon etter dagens krav.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

• Mangelfull sokkellistunder baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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

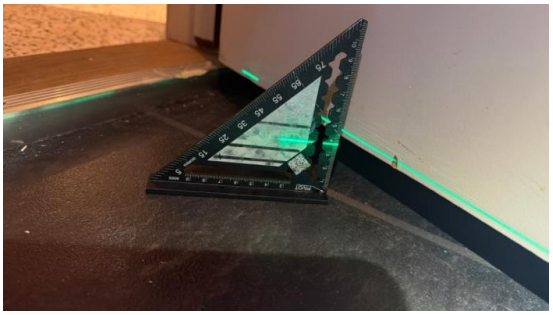
Vurdering av avvik:

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

• Ikke tilfredstillende fallforhold, men oppkant ved dør:
Det er fall mot sluk, men ikke tilfredsstillende fallforhold. Det er oppkant ved døren, som reduserer risikoen for at vann ledes ut av våtrommet, forutsatt at overgangen er tilfredsstillende fuktsikret. Manglende fall kan likevel medføre at vann blir stående på gulvet ved bruk, vannsøl o.l. som gir økt belastning på fuktsikringen. Utbedring vurderes som lite kostnadseffektivt som et enkeltstående tiltak, men bør utbedres ved en fremtidig oppgradering av rommet.



Kontrollmåling viser ca. 10 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette er mindre enn kravet/anbefalingen på 25 mm, og fallforholdene vurderes derfor ikke som tilfredsstillende.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Alder på membran/tettesjikt:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/ tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, for eksempel ved bruk av tett dusjkabinett om det ikke er montert. Oppgradering eller utskifting må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.



Nærbilde av sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning/sanitærutstyr:
Sanitærutstyret er av eldre dato, og det bør påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskiftinger i tiden fremover.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering med tilluft.

Kommentar:
Tilfredsstillende ventilering av våtrom forutsetter mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Naturlig ventilasjon regnes derfor som et avvik.

Vurdering av avvik:
• Mangler mekanisk avtrekk og tilluft:
Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar (hulltaking - metode):
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

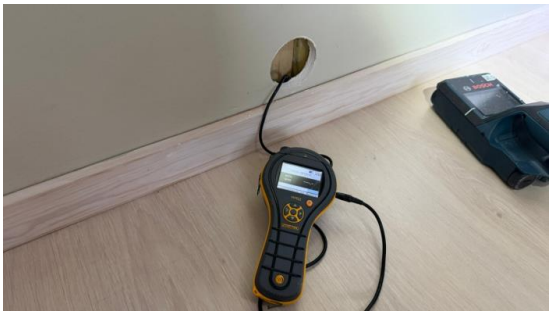
Vektprosent i trevirke er målt i inspeksjonshull med følgende resultat:
• Vektprosenten er under målegrensen (mellom 6 og 8 %), og vises derfor ikke på instrumentet.

Referansenivå:
Fuktnivå under 16 % anses normalt som tørt. Verdier mellom 16–20 % ligger i risikosonen for fukt- og råteskader, mens verdier over 20 % anses som fuktige og innebærer høy risiko for fukt- og råteskader.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser hvor det ble utført hulltaking og fuktmåling i vegg mot våtsone. Det ble montert blindlokk for å dekke til hullet.

UNDERETASJE > BAD SØR

Generell

Beskrivelse

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

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

Alder:
Rommet er oppgradert i 2007.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde som viser rommet.

UNDERETASJE > BAD SØR

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. Ett av alternativene under må være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt. 1 – Ferdigattest etter 2013:
For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas dersom gjenstående arbeider ikke gjelder våtrommet.

Alt. 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:
Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm, eksempelvis BVN, som kan knyttes til våtrommet og viser utførende, tidspunkt, løsninger og produkter.

Alt. 3 – Vanntest:
Det skal foreligge rapport, f.eks BVN 53.010 eller tilsvarende, og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og godkjent.

Alt. 4 – Bekreftelse og bilder:
Foreligger opplysninger om membran-/tettesjiktsystem, skriftlig bekreftelse fra utførende, identifiserbare bilder av gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger, samt gyldig produktdokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

TG2 settes derfor på dokumentasjonspunktet uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon etter dagens krav.

UNDERETASJE > BAD SØR

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:
• Mangelfull sokkellist under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.

• Fuktskader på baderomsplater i dusjsone: (TG3)
Det er svelling/fuktskader på nedre del av baderomsplater i dusjsonen, som medfører at ny eier må påregne utskifting. Kostnadsestimatet gjelder lokalt tiltak i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser sprekk/svelling på nedre del av baderomsplate i dusjsone.



Bilde viser sprekk/svelling på nedre del av baderomsplate i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD SØR

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

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

Merk: Bom (hulrom) under flis:
Ved stikkprøve er det hørt etter bom (hulrom) under flisene. Bom betyr at det er hulrom mellom flis og underlag, ofte som følge av mangelfull vedheft eller ujevn mengde flislim ved legging. Ved høy punktbelastning kan fliser med bomlyd sprekke. Tiltak vurderes ikke som nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt og eventuelt utbedres om flisen sprekker eller løsner. Bom i flis alene aksepteres som et mindre avvik (TG1), men bom i kombinasjon med riss/sprekker i fuger (ikke mykfuger) vurderes som et TG2-avvik.

Vurdering av avvik:

• Tilnærmet flatt gulv / utilfredsstillende fall: (TG3)
Gulvet er tilnærmet flatt og har utilfredsstillende fallforhold. Det mangler både lokalt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør, slik at bruksvann ikke ledes kontrollert til sluk. Dette medfører økt risiko for vannansamling, vannlekkasje med fukt og følgeskader. Det anbefales derfor å bruke rommet med forsiktighet. Selv om det ikke vurderes som kostnadseffektivt å utbedre forholdet som et enkeltstående tiltak nå, bør avviket utbedres ved en fremtidig oppgradering. Dersom fallforholdene skal utbedres nå, vil dette ofte medføre omfattende arbeider og i praksis totalrenovering av rommet, for å sikre tilfredsstillende overgang og tettesjikt mellom gulv og vegger.

• Oppkant på terskel ved dusj – drenerende hull:
Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD SØR

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast, og det er synlig membran og klemring i sluket.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Alder på membran/tettesjikt:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/ tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, for eksempel ved bruk av tett dusjkabinett om det ikke er montert. Oppgradering eller utskifting må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.



Nærbilde av sluket.

UNDERETASJE > BAD SØR

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:

• Eldre innredning/sanitærutstyr:
Sanitærutstyret er av eldre dato, og det bør påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskiftinger i tiden fremover.

• Lekkasje fra sisterne til klosettskål:
Det er lekkasje fra sisterne til klosettskål (f.eks. vann som fylles kontinuerlig etter at flottøren skal ha stengt). Dette gir unødvendig vannforbruk og bør utbedres.

UNDERETASJE > BAD SØR

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

Kommentar:
Tilfredsstillende ventilering av våtrom forutsetter mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Naturlig ventilasjon eller manglende tilluft regnes derfor som et avvik.

Vurdering av avvik:

• Mangler mekanisk avtrekk og tilluft:
Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluft. Dette bør utbedres for å unngå unødvendig fuktbelastning.

UNDERETASJE > BAD SØR

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har forsøkt å foretak hulltaking fra gang mot våtsone. Jeg boret gjennom ett lag med plater før jeg stanset på grunn av betong/murvegg noe som hindrer meg i å kontrollere fuktigheten i den tilstøtende konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD NORD

Generell

Beskrivelse

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

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

Alder:
Rommet er oppgradert i 2007.

Levetid:
Forventet levetid for et våtrom er normalt opptil ca. 25 år. Bruk og vedlikehold har stor betydning for faktisk levetid. Hyppig og direkte fuktbelastning på overflater, for eksempel ved dusjing, kan redusere levetiden. Jo eldre våtrommet er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader. Det anbefales generelt å benytte dusjkabinett på våtrom som er eldre enn 10 år.



Oversiktsbilde som viser rommet.

UNDERETASJE > BAD NORD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjonen gir TG 0 dersom våtrommet er 0–5 år gammelt, og TG 1 dersom det er eldre enn 5 år. Ett av alternativene under må være oppfylt. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon gir TG 2.

Alt. 1 – Ferdigattest etter 2013:
For søknadspliktige tiltak med krav om uavhengig kontroll skal det foreligge ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kan godtas dersom gjenstående arbeider ikke gjelder våtrommet.

Alt. 2 – Dokumentasjon etter bransjenorm:
Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm, eksempelvis BVN, som kan knyttes til våtrommet og viser utførende, tidspunkt, løsninger og produkter.

Alt. 3 – Vanntest:
Det skal foreligge rapport, f.eks BVN 53.010 eller tilsvarende, og bilder som dokumenterer at hele gulvets tettesjikt er vanntestet og godkjent.

Alt. 4 – Bekreftelse og bilder:
Foreligger opplysninger om membran-/tettesjiktsystem, skriftlig bekreftelse fra utførende, identifiserbare bilder av gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger, samt gyldig produktdokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Manglende/utilstrekkelig dokumentasjon:
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt og eventuell diffusjonstetting ved gjennomføringer mot kald sone. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til om utførelsen er tilfredsstillende og om risiko for lekkasjer, fukt- og følgeskader er tilstrekkelig ivaretatt.

TG2 settes derfor på dokumentasjonspunktet uavhengig av tettesjiktets faktiske tilstand, som vurderes under eget punkt. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er mulig. For eldre våtrom foreligger det normalt ikke dokumentasjon etter dagens krav.

UNDERETASJE > BAD NORD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Vurdering av avvik:

• Mangelfull sokkellist under baderomsplater:
Mangelfull fagmessig utførelse, herunder manglende eller utilstrekkelig sokkellist i underkant av baderomsplatene, medfører økt fuktbelastning i platekanten og kan føre til redusert funksjonstid samt økt risiko for fuktskader.

• Fuktskader på baderomsplater i dusjsone: (TG3)
Det er svelling/fuktskader på nedre del av baderomsplater i dusjsonen, som medfører at ny eier må påregne utskifting. Kostnadsestimatet gjelder lokalt tiltak i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser sprekk/fuktsvelling på nedre del av baderomsplate. Videre bruk vil føre til utvikling av forholdet.

UNDERETASJE > BAD NORD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

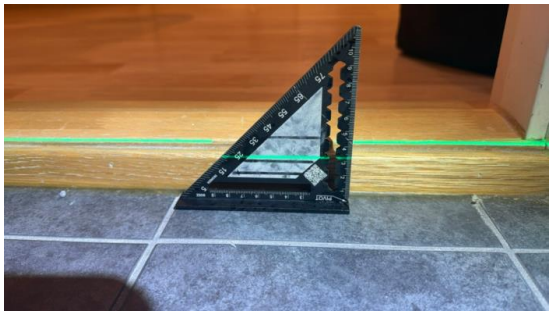
Viser til "generell" for beskrivelse av overflater. Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Merk: Bom (hulrom) under flis:
Ved stikkprøve er det hørt etter bom (hulrom) under flisene. Bom betyr at det er hulrom mellom flis og underlag, ofte som følge av mangelfull vedheft eller ujevn mengde flislim ved legging. Ved høy punktbelastning kan fliser med bomlyd sprekke. Tiltak vurderes ikke som nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt og eventuelt utbedres om flisen sprekker eller løsner. Bom i flis alene aksepteres som et mindre avvik (TG1), men bom i kombinasjon med riss/sprekker i fuger (ikke mykfuger) vurderes som et TG2-avvik.

Vurdering av avvik:

• Oppkant på terskel ved dusj – drenerende hull:
Det er oppkant på terskel ved dusj. Det bør lages drenerende hull i tett sokkel/terskel ved dusj, slik at vann fra gulvet utenfor dusjen kan renne inn til sluket i dusjsonen.

• Fallforhold:
Gulvet har ikke tilfredsstillende fallforhold, verken lokalt fall mot sluk eller høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette kan medføre vannoppsamling på gulvet, økt belastning på fuktsikringen og økt risiko for lekkasje. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk. Utbedring anses lite kostnadseffektivt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes i forbindelse med oppgradering av rommet. Dersom det ikke er montert tett dusjkabinett bør dette vurderes slik at dusjvann går direkte i sluk. Dette gir minimal fuktpåkjenning på gulv/vegger ved dusjing og reduserer risikoen for skader.



Kontrollmåling viser ca. 15 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette er mindre enn kravet/anbefalingen på 25 mm, og fallforholdene vurderes derfor ikke som tilfredsstillende.

UNDERETASJE > BAD NORD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk av plast.

Kommentar:
Vurderingen av fuktsikring/membran er i hovedsak basert på visuelle observasjoner samt eventuell fremlagt dokumentasjon.

Merknad:
Det er ikke observert membran/tettesjikt rundt sluket.

Vurdering av avvik:

• Vanskelig å verifisere membran/tettesjikt:
Ut fra visuelle observasjoner er det vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/tettesjikt (fuktsikring). Ytterligere undersøkelser anbefales, og det bør innhentes dokumentasjon om mulig.

• Alder på membran/tettesjikt:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for membran/ tettesjikt er passert, noe som gir økt risiko for aldersrelaterte svekkelser, lekkasjer og følgeskader over tid. Jevnlig kontroll og forsiktig bruk anbefales, for eksempel ved bruk av tett dusjkabinett om det ikke er montert. Oppgradering eller utskifting må påregnes etter hvert eller når behovet oppstår.



Nærbilde av sluket.

UNDERETASJE > BAD NORD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

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

Vurdering av avvik:
• Eldre innredning/sanitærutstyr:
Sanitærutstyret er av eldre dato, og det bør påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskiftinger i tiden fremover.

UNDERETASJE > BAD NORD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk, uten tilluft. - Avtrekket fjerner fuktig luft og lukt, mens tilluften skal gi jevn tilførsel og god luftsirkulasjon.

Kommentar:
Tilfredsstillende ventilering av våtrom forutsetter mekanisk/balansert avtrekk og tilluft. Manglende tilluft regnes derfor som et avvik.

Vurdering av avvik:
• Manglende tilluft:
Det er ikke etablert tilfredsstillende tilluft til rommet. Dette reduserer avtrekkseffekten når døren er lukket, og gir økt fuktpåkjenning med risiko for følgeskader. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufttilførsel, for eksempel ved luftespalte under dørblad, flat terskel eller egnet ventil/spalte.

UNDERETASJE > BAD NORD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Jeg har forsøkt å foretak hulltaking fra gang mot våtsone. Jeg boret gjennom ett lag med plater før jeg stanset på grunn av betong/murvegg noe som hindrer meg i å kontrollere fuktigheten i den tilstøtende konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og innfreste grep. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, stekeovner og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Manglende lekkasjesikring):
Det er krav (gjeldende fra 1. juli 2010) om at det skal monteres en «waterguard/fuktføler» med vannstoppventil på rom med vanninstallasjoner der det ikke er tilgang til fuktsikkert gulv og avrenning til sluk, for eksempel rom med vaskemaskin eller oppvaskmaskin. En automatisk lekkasjestopper består av en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen ved registrert lekkasje. Ettermontering anbefales for å redusere risikoen for skader ved en eventuell lekkasje. Ettermontering/utbedring anbefales.

• Gjenstående arbeider:
Det er gjenstående arbeider knyttet til monteringsarbeidet. Dette gjelder vanntett fuge mellom benkeplate og vegg som bør utbedres/ferdigstilles for å unngå vannsøl og fukt ned i innredningen.



Oversiktsbilde som viser kjøkkenet.



Bilde viser manglende fuge mellom benkeplate og vegg.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk, som trekker ut matos, damp og lukt fra kokesonen og bidrar til godt inneklima.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak avtrekks- og ventilasjonsløsningen over kokesonen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Manglende komfyrvakt:
Det er et krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 1. juli 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp en ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. Denne skal monteres av en elektroinstallatør og er en sikkerhetsfunksjon som reduserer risikoen for brann ved å slå av komfyren/platetoppen hvis den blir overopphetet. Det anbefales at dette utbedres som et sikkerhetstiltak.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering:
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik og innredningen har normal slitasje vurdert ut i fra alder.



Oversiktsbilde som viser kjøkkenet.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk, som trekker ut matos, damp og lukt fra kokesonen og bidrar til godt inneklima.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende bruksfunksjon. Tilstandsvurderingen gjelder i hovedsak avtrekks- og ventilasjonsløsningen over kokesonen, og må ikke forveksles med en teknisk vurdering av selve ventilatoren. Levetid/funksjonstid for ventilatoren er derfor ikke lagt til grunn ved vurderingen av denne bygningsdelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse

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

Generelt:
Deler av installasjonen er skjult/innbygd, og vurderingen er basert på alder og lett tilgjengelige deler. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Eventuelle stoppekraner er ikke funksjonstestet. Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler ved installasjonen.

Levetid/funksjonstid:
Vannledninger av kobber har oppgitt funksjonstid fra 15 til 33 år.
Vannledninger av rør-i-rør har oppgitt funksjonstid på 40 år.
Avløpsrør av støpejern/soilrør har en har oppgitt funksjonstid på 33 år.
Avløpsrør av plast har en har oppgitt funksjonstid fra 33 til 67 år.

Vurdering av avvik:

• Funksjonstid/levetid:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for eldre røropplegget er passert. På bakgrunn av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer og andre aldersrelaterte problemer. Deler av anlegget er skjult, og den faktiske tilstanden er derfor ukjent. Det anbefales jevnlig tilsyn og overvåking, slik at nødvendige reparasjoner eller utskiftninger kan utføres ved behov eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger.

• PEX-rør – merket med tusj:
Vannrør av plast/PEX er merket direkte med tusj, noe som gir TG2 etter NS 3600:2025. Over tid kan tusj svekke plasten, som kan medføre risiko for lekkasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasje, men svekkelse kan ikke vurderes visuelt. Det anbefales å avklare med utførende rørlegger hvilken tusj som er brukt, og med produsent / leverandør om den er forenlig med rørsystemet. Merkingen bør ikke fjernes med løsemidler eller skuremidler, da det kan skade rørene.

• Tydelige trykkslag:
Det er registrert tydelige trykkslag på løse rør under kjøkkenbenken. Trykkslag kan over tid gi belastning og skade på rør og koblinger. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell utbedring (f.eks. trykkslagdemper).

• Rørfordeling bak servant uten lukket skap:
Rørfordelingen er montert i fordelerskap uten dør/luke bak servanten på badet i første etasje. Dersom det skulle oppstå en lekkasje, vil ikke denne løsningen konsentrere lekkasjevannet mot sluket, slik et lukket fordelerskap ville ha gjort. Overflater og eventuelt innbo/utstyr vil derfor være utsatt for skader ved en lekkasje.



Bildet viser fordelerskap for vannledninger. Skapet samler koblingene for vannrørene på ett tilgjengelig sted, noe som gjør det enkelt å føre tilsyn med anlegget. Det anbefales en årlig kontroll for å se etter eventuelle lekkasjer og korrosjon.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bildet viser fordelerskap for vannledninger bak servantinnredning. Skapet samler koblingene for vannrørene på ett tilgjengelig sted, noe som gjør det enkelt å føre tilsyn med anlegget. Det anbefales en årlig kontroll for å se etter eventuelle lekkasjer og korrosjon.



Bilde viser løs veggboks for tappvann. Dette skaper trykkslag og kan føre til slitasjebrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk og naturlig tilluft via ventiler i yttervegg/vinduer. - Avtrekket fjerner fuktig luft og lukt, mens ventilene sørger for jevn tilførsel av frisk luft og god luftutskifting.

Kommentar:
Ventilasjon er også nærmere omtalt og vurdert under eventuelle toalettrom, våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe, som gir energieffektiv oppvarming og bidrar til lavere oppvarmingskostnader. Innerdelen er plassert i stue. Årstall/alder: Eldre enn 15 år.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

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

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

Vurdering av avvik:

• Passert funksjonstid (varmepumpe):
Over halvparten av forventet funksjonstid er passert (usikker fremtidig funksjon for varmepumpe inntreffer ved 15 år), og på grunn av alder er det økt sannsynlighet for feil som kan medføre behov for reparasjon og/eller utskifting i perioden fremover.

• Ukjent service:
Det er ukjent når varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.–3. år for å opprettholde funksjon, ytelse og funksjonstid. Manglende service kan medføre redusert effekt og forkortet funksjonstid. Det anbefales derfor å gjennomføre service for å kontrollere tilstand og sikre videre funksjon. (Etter standarden regnes manglende dokumentert service, eller mer enn 5 år siden, som avvik.)

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert nede på bad sør.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 1997.

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

Vurdering av avvik:

• Funksjonstid:
Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Tilkobling for bereder er kontrollert uten registrert varmgang i støpsel på befaringsdagen. Slike tilkoblinger bør kontrolleres jevnlig. Det anbefales fast elektrisk tilkobling og egen kurs i tråd med dagens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank 2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Størrelse: Ca 200 liter.
Årstall/alder: 2006.

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

Vurdering av avvik:

• Funksjonstid:
Berederen har passert, eller passerer snart 20 år, og har en usikker gjenværende funksjonstid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:
I følge opplysninger, kursfortegnelse eller termostat er det varmekabler på alle bad, soverom i nord og gang i underetasje.

- Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

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

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

Vurdering av avvik:

• Følgende forhold ble registrert:

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

Større/alvorlige forhold:
- Det er løse ledninger og/eller manglende deksel/brytere. Gjelder stikkontakt til bereder i underetasje.

Det anbefales derfor en el-kontroll for å få bedre oversikt over anleggets faktiske tilstand. En slik kontroll koster normalt fra ca. kr 10/15 000. Eventuelle utbedringskostnader avklares når rapport fra el-kontroll foreligger.



Bildet viser sikringsskapet for det elektriske anlegget.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport



Bilde viser løs stikkontakt på bad sør i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har tilfylte masser mot kjeller/underetasje. Eventuell drenering og fuktsikring som ligger under bakkenivå, er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll utover visuelle observasjoner og anslått alder.

Kommentar:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:
Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i kjeller/underetasje. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

Vurdering av avvik:
• Alder, men ikke registrerte symptomer:
Over halvparten av forventet levetid/funksjonstid for drenering og fuktsikring er passert. Det ble ikke registrert forhold på befaringsdagen som tydelig indikerer svikt eller begrenset effekt, men alder tilsier økt usikkerhet knyttet til videre funksjon.

Drenerende masser kan over tid tettes av finstoff, og effekten av drenering/fuktsikring reduseres normalt med alderen. Dette kan på sikt gi økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Det anbefales jevnlig tilsyn for å fange opp eventuelle fuktsymptomer tidlig, og det bør tas høyde for fremtidig omlegging av drenering og etablering av ny utvendig fuktsikring av grunnmur.

• Taknedløp over bakkenivå:
Taknedløp er avsluttet over bakkenivå. Takvann ledes derfor ikke tilstrekkelig bort fra boligen, noe som kan gi økt fuktbelastning, utvasking av masser ved fundamentene og økt risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å koble taknedløp til tette rør i grunnen slik at vannet ledes tilfredsstillende bort fra grunnmuren og risikoen for fuktskader reduseres.



Bilde viser eksempel på at taknedløp er avsluttet over bakkenivå og ikke ledet videre bort fra boligen/fundament.



Bilde viser eksempel på at taknedløp er avsluttet over bakkenivå og ikke ledet videre bort fra boligen/fundament.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Generelt:
Vurderingen er basert på visuelle undersøkelser av tilgjengelige deler på befaringsdagen og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Fundamenter er normalt ikke tilgjengelige for kontroll.

Oljetank

Beskrivelse

Eier/oppdragsgiver har bekreftet at det ikke er oljetank på eiendommen.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

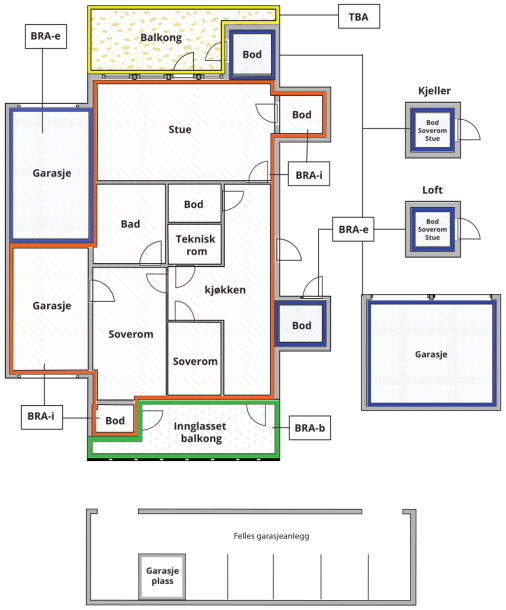
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	121			121	66
Underetasje	87	45		132	
SUM	**208**	**45**			**66**
SUM BRA	**253**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, gang 1, soverom 2, bad sør, gang 2, soverom 3, bad nord	Bod 1, bod 2, bod 3, garasje	

Kommentar

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

Takhøyde:
- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,31 meter i gang.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,41 meter i entré.

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Hybel i underetasje utgjør ca 58 m² av arealet, og inneholder entre, stue/kjøkken, to soverom, gang og bad.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har derfor ikke ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk. Eier/oppdragsgiver opplyser at hybel i underetasje ikke er godkjent.

Øvrige opplysninger:
Den bygningssakkyndige/takstmannen skal påpeke åpenbare ulovligheter som eventuelt avdekkes, men har ikke ansvar for å innhente godkjente tegninger eller gjennomgå fullstendig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

For ytterligere opplysninger vises det til tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse, se «Beskrivelse av eiendommen» (side 5) og ev. egenerklæringen.

Dersom det er utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem fakturaer og dokumentasjon for interessenter. Ny eier bør være oppmerksom på at det må påregnes usikkerhet knyttet til forhold som ikke kan dokumenteres.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: HMS:
Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS) som kan ha betydning for rommenes bruk til varig opphold og boligens brannsikkerhet. Nærmere undersøkelser utover mandatet for denne rapporten anbefales for å avklare forholdene og eventuelle behov for tiltak.

Branncelle, utleiedel:
Basert på visuell undersøkelse er det ikke registrert tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene etter dagens krav. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av brannskille. Forholdet bør undersøkes nærmere. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.

Branncelle, garasje:
Basert på visuell undersøkelse er det ikke registrert tilfredsstillende brannskille mellom bolig og garasje etter dagens krav. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen. Forholdet bør undersøkes nærmere. - En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen eller til andre bygninger innenfor en fastsatt tidsperiode.

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Kurt-Helge Breivik Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	81	121		0	948.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Neslia 41

Hjemmelshaver
Dahl Kurt-Helge Breivik, Dahl May Linn

Eiendomsopplysninger

Øvrige forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.10.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Neslia 41 , 5470 ROSENDAL
Gnr 81 - Bnr 121
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

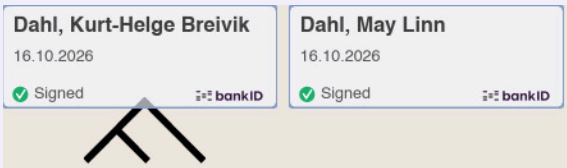
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kurt-Helge Breivik Dahl

May Linn Dahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Neslia 41
5470 Rosendal

4617-81/121/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Bad i leilighet ble pusset opp i 2007, av forrige eiger. Det er dårlig fall mot sluk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Husnes Røyr og Kvinnherad elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Total renovert bad i hovedetasje.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Har ikke full oversikt over arbeidet, men utført av fagfolk. Badet ble totalt ribbet, før arbeid med nytt bad. tettesjikt, membran og sluk ble fornyet

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet terassedør Byttet vindu i garasje

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Tre store vinduer i stue er punktert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

I uteboder under terrassen. Ellers ikke observert fukt , råte ol

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Kvinnherad bygg
   Beskrivelse av arbeidet: utført av forrige eiger. Fuktsikring ved soverom nede, retning sør

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Utført av forrige eiger, så har ikke kunnskap om dette. Men i salgsrapproten 2014 ble det skrevet at det var fuktsikring i 2007 ved soverom nede i sør

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

borebiller i utvnedig bod under terrassen

Observert sølvkre en sjelden gang i kjeller.

Observert svart maur i hagen, og utenfor vindu ved soverom sør. La ut gift og ikke observert de på sensommeren 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Rør til utekran på nedsiden av huset fikk sprengt rør i bod under terrasse pga frost . Rør er skiftet ut

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Johansen Rør
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut rør i begge uteboder under terrassen

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Husnes røyr
   Beskrivelse av arbeidet: Oppdatering av rør ved oppussing av bad i hovedetasjen

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Vedovn i kjeller bør ikke brukes, da den har et for stor kammer slik at røyken blir kald før den kommer ut i pipe. Her må det også legges en ektra brannlist om en skal bruke ovnen, da det ikke er 30 cm fra ovn til ytterste del av brannsikring. Ovnen er per i dag ikke i bruk

Feieluke må sikres mot nærmeste vegg, dette vil nåværened eiger ordne før salg.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Jordfeilbryter hadde tendens til å slå seg ut ved kraftig regnvær. Dette viste seg å være ledninger som var lagt ut til utelamper ved innkjørsel, en på hver side. (helt inntil vegen) Dette er koblet ut, og ikke opplevd problemer med dette etterpå

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Kvinnherad elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet ut ledninger til utelamper ved innkjørsel

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Kvinnehrad elektro

Beskrivelse av arbeidet: oppdatering i forbindelse med oppussing av kjøkken. Flytting av punkter, nye punkter for lys, stikkontakter ol

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kvinnherad Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med oppussing av bad. Varmekabler, lys, stikkontakter, montering av elektrisk vifte ol

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Kvinnherad Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader og overspenningsvern

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Fjernet vindu på kjøkken retning sør.

Satt inn større vinduer på kjøkken, retning vest

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Er utleiedel i kjeller, men tror ikke denne er godkjent av kommunen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

viser til salgsprospekt fra 2014 da vi kjøpte huset.
Tilstandsrapport utført av Hardingtakst 15.10.26

Forsikingssak ved vannlekasjon i kjeller i 2007 - under forrige eiger
Kjenner ikke til noe utover dette

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

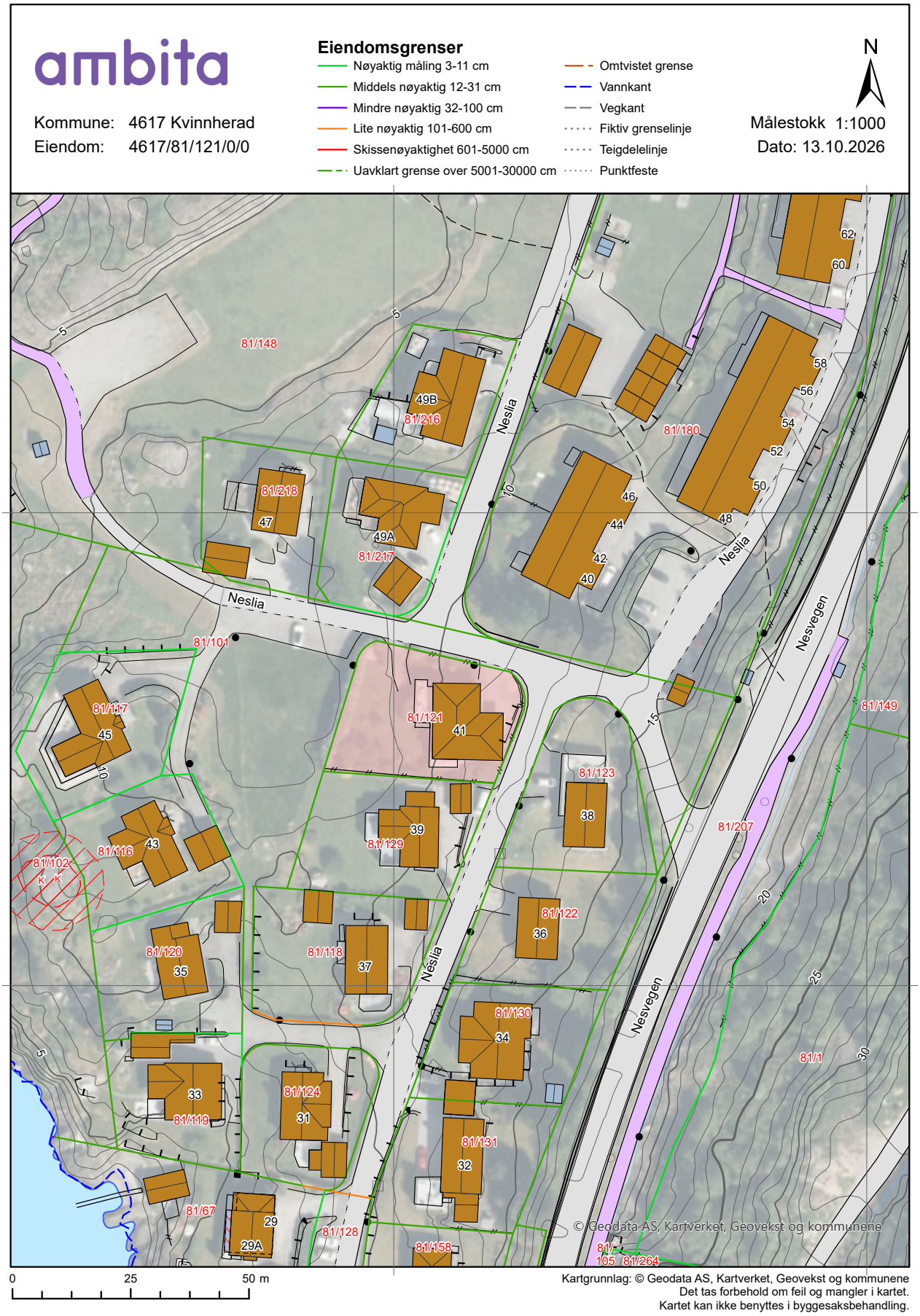
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

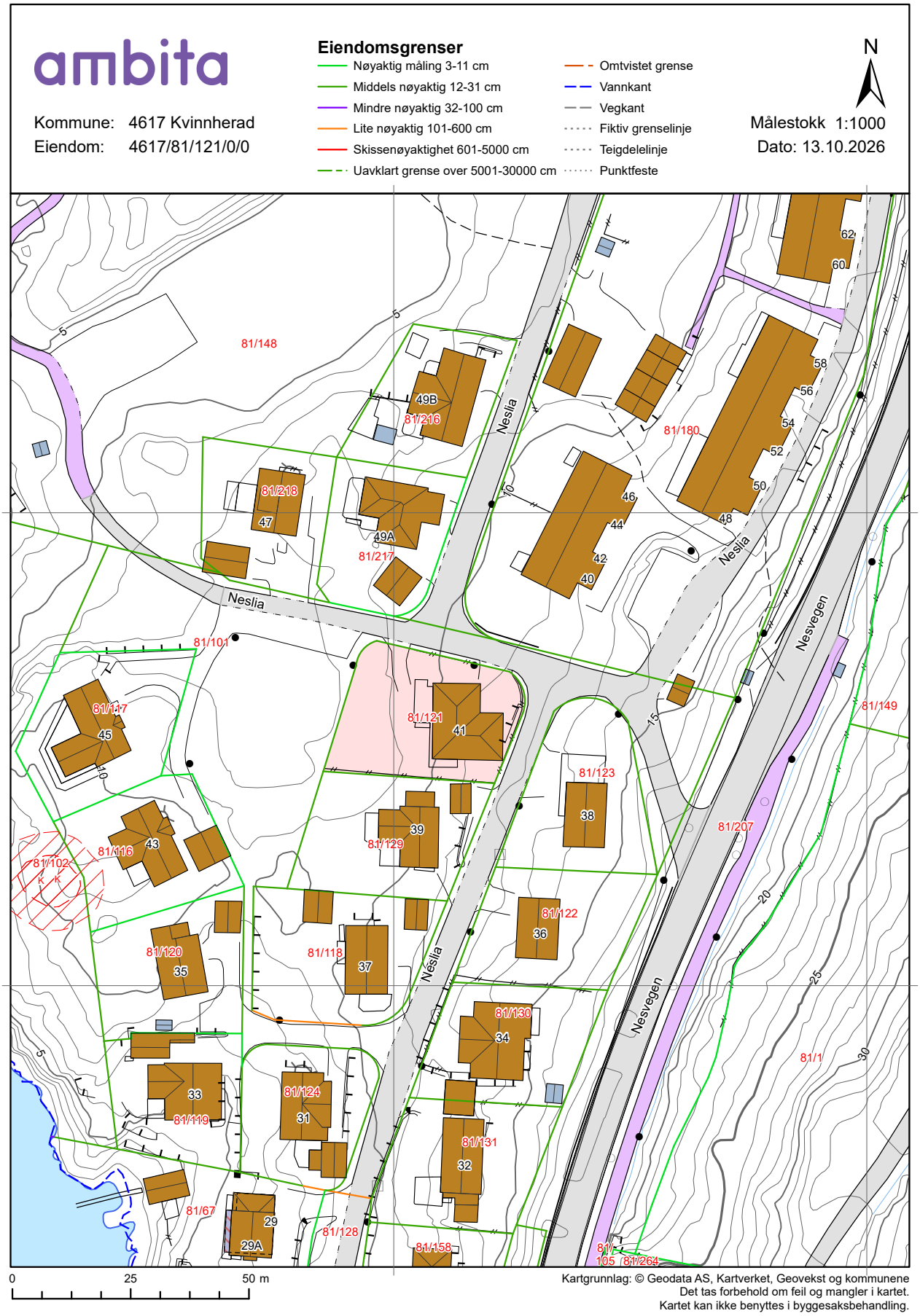
Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

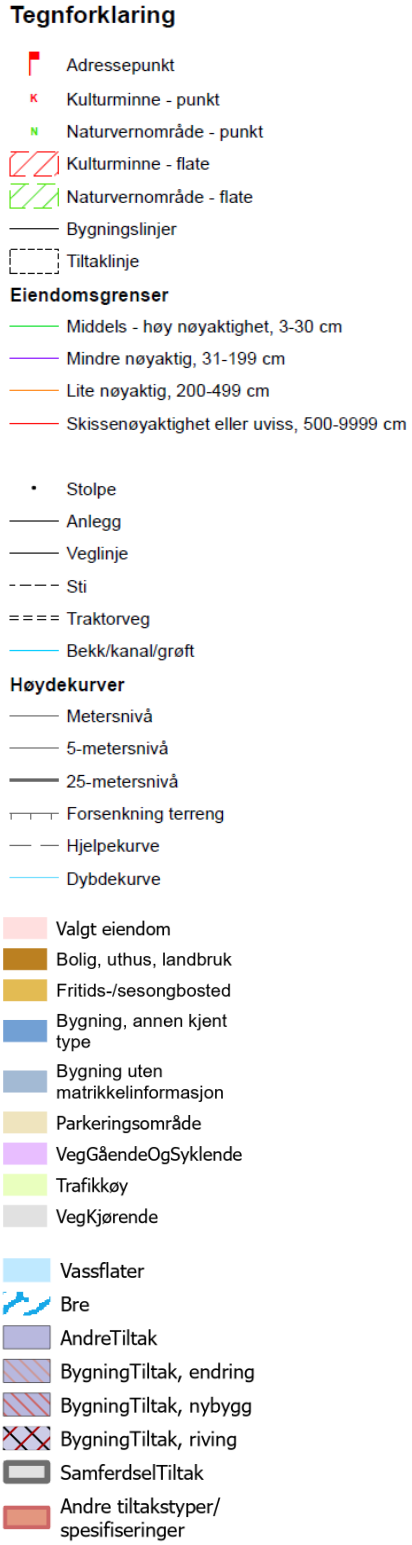
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 81, Bruksnr 121	**Kommune:**	4617	Kvinnherad
Adresse:				
Veiadresse:	Neslia 41, gatenr 1029 5470 Rosendal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	403 2	Nes Rosendal
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	7050501 5072	Kvinnherad Rosendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sunwalley	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.02.1972	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	948,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4617/81/121	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	09.02.1972	Avgiver	4617/81/101	-948,8
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/81/121	948,8

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Neslia 41	Bolig	286,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	296,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	296,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174455198			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			138,0		138,0				
H01	1		158,0		158,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Til
Kvinnherad Bygningsråd,
5470 Rosendal.

Rosendal , den 08.06.73.

SÖKNAD OM FERDIGATTEST.

Underskrivne Ivar Mehl melder med dette frå om at arbeidet med oppföring av einebustad på gnr. 81 bnr. 121 er ferdig/~~XXXXXX~~ ~~Xerdigyrdet~~ og ber om å få utferda ferdigattest.

Ansvarshavande for dei ymse arbeid har vore:

Grunn- og betongarbeid:
Murarbeid:
Tömrararbeid:
Snikkararbeid: Byggherre
Blikkenslagararbeid:
Målararbeid:
Röyrleggjararbeid:
Elektrisk installasjon: Rosendal Elektriske a/s

Ferdigattest utskrivast 08.06.1973
Tor Omnik

Ivar Mehl
Underskrift

Vend

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kvinnherad

5470 Rosendal 12.6.73

5470 Rosendal, gnr. 81 bnr. 121.

bygningsmessig.

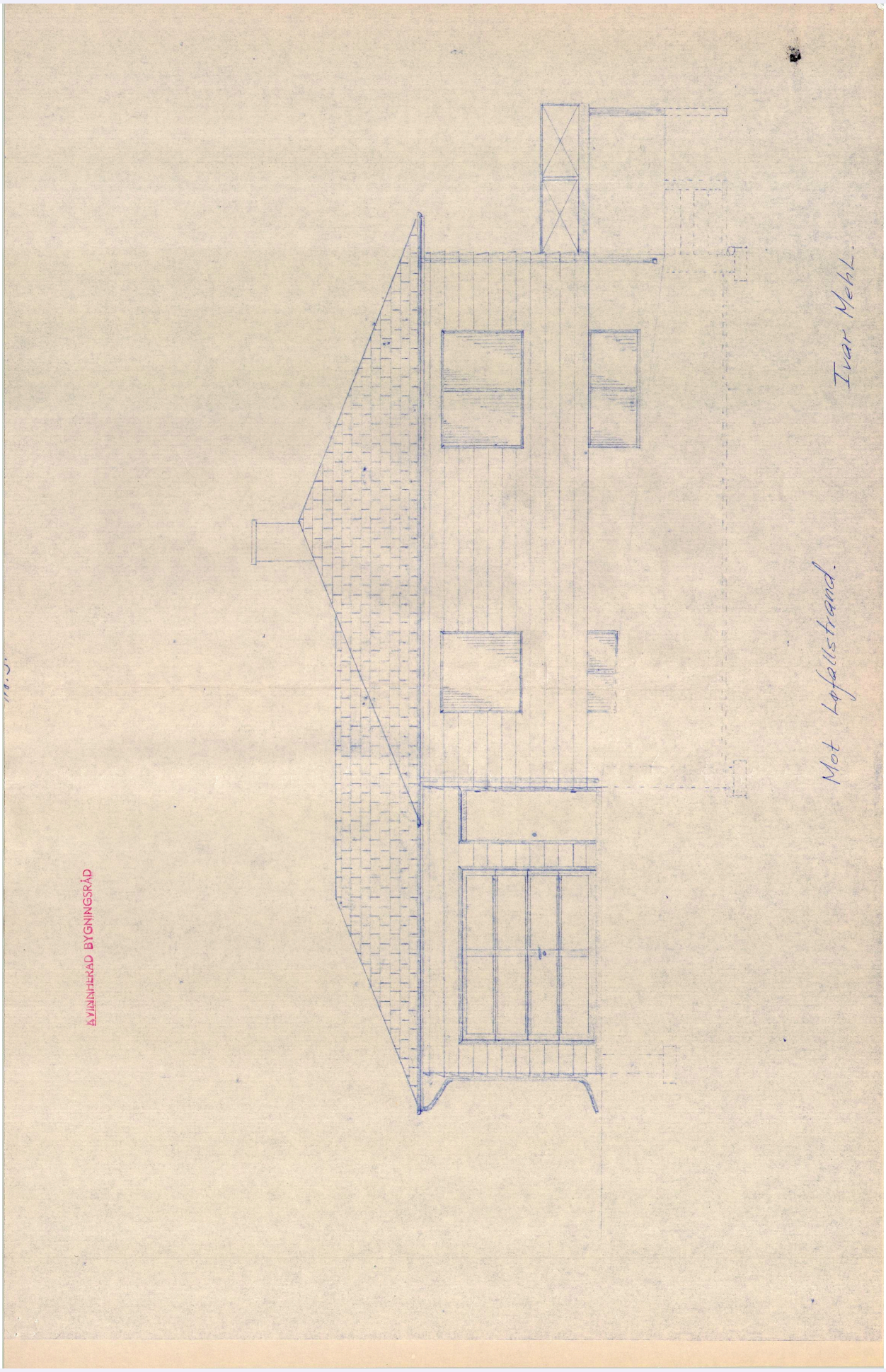
einebustad, teikn. v/ I.M.

Ivar Mehl.

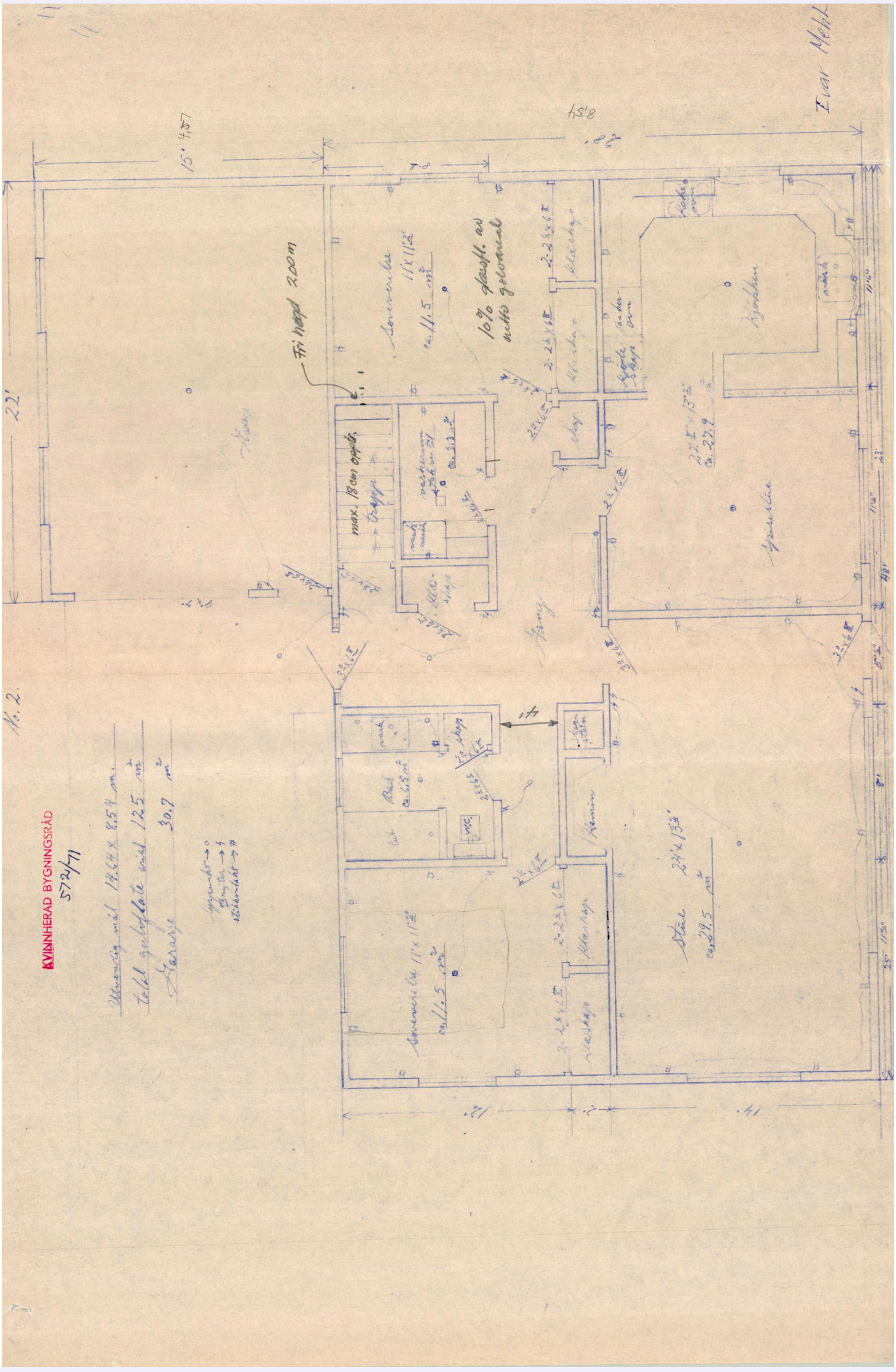
Ivar Mehl.

Ivar Mehl.

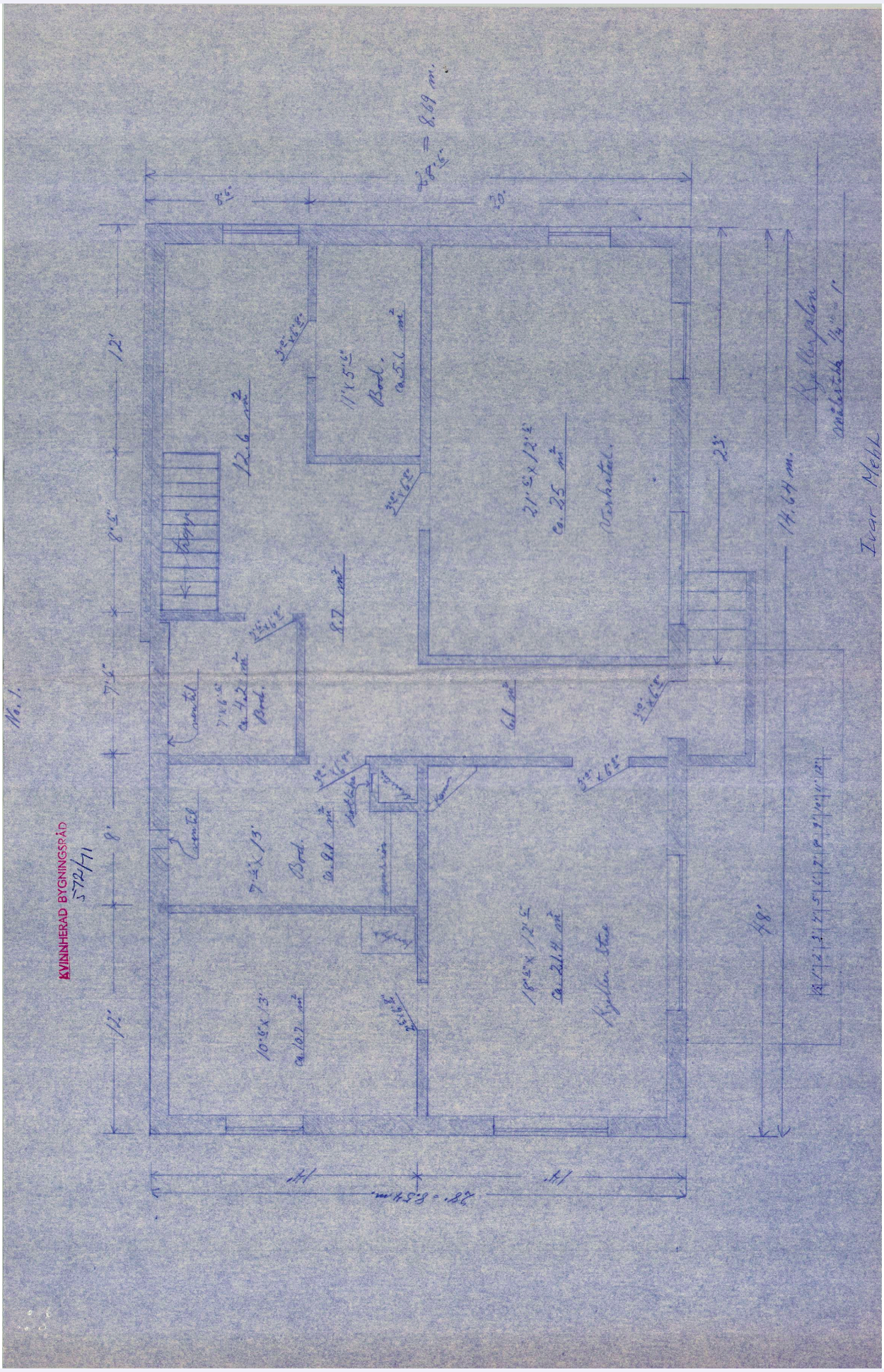
Vedlegg: Kommunalinformasjon



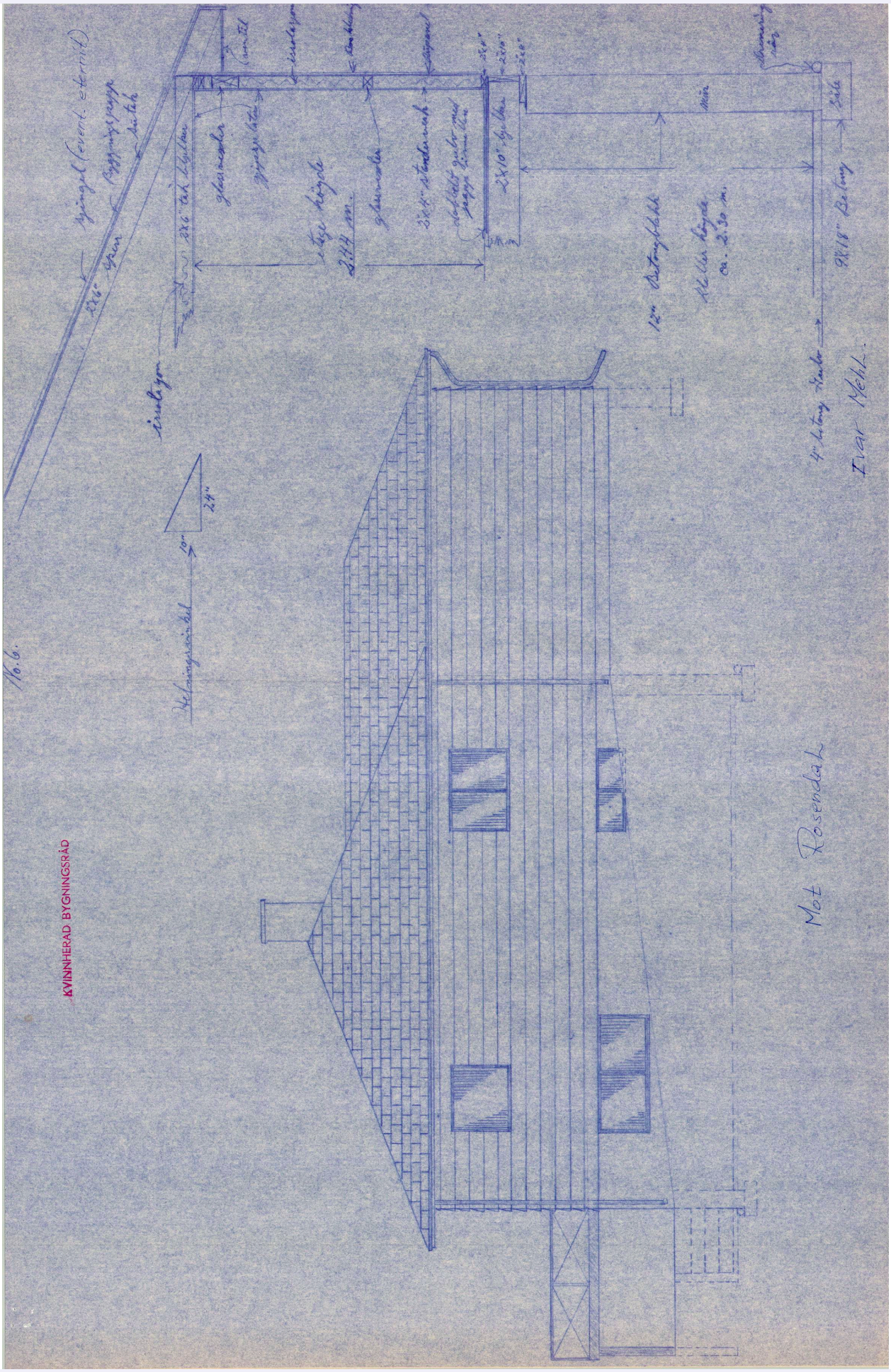
Vedlegg: Kommunalinformasjon



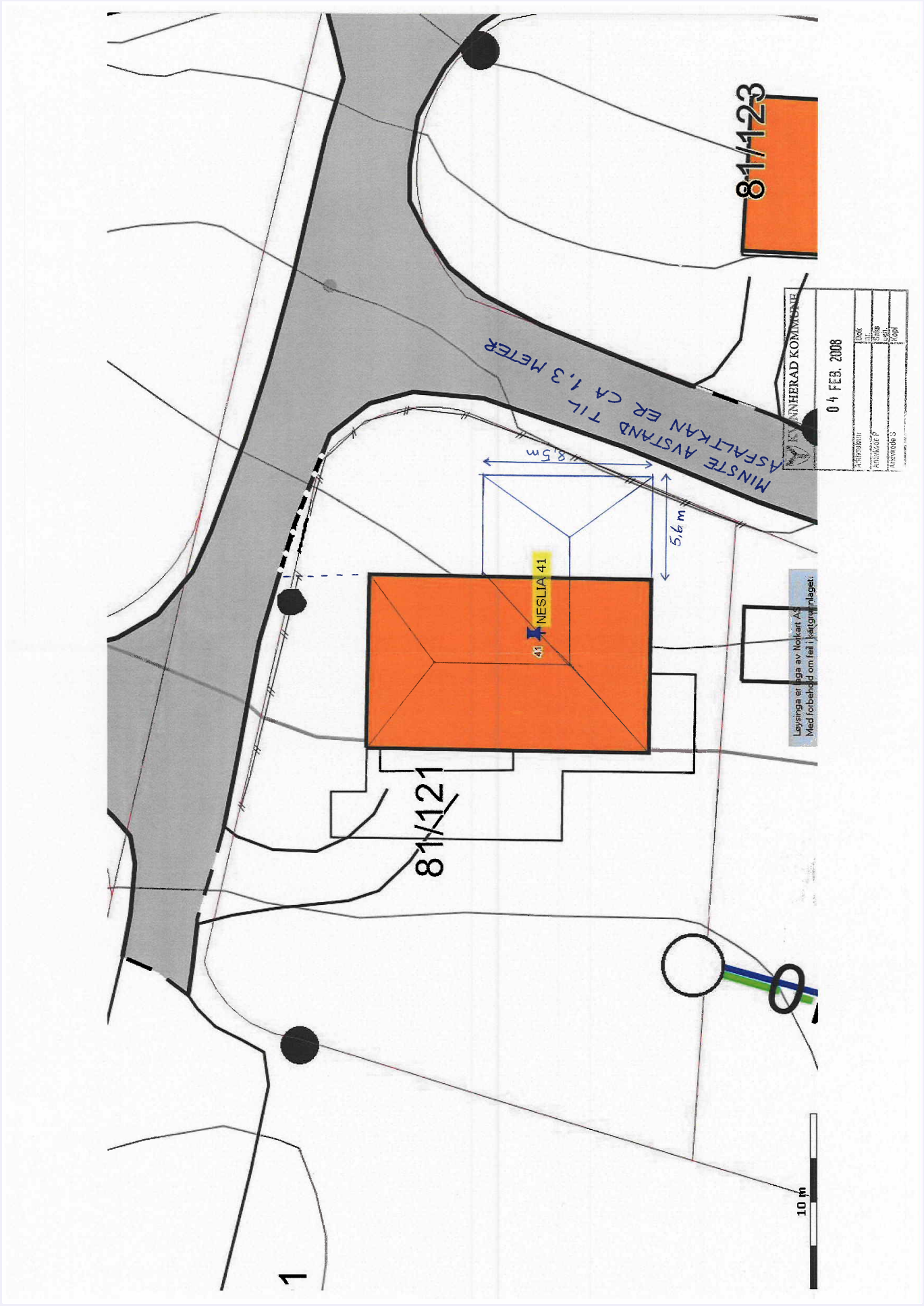
Vedlegg: Kommunalinformasjon



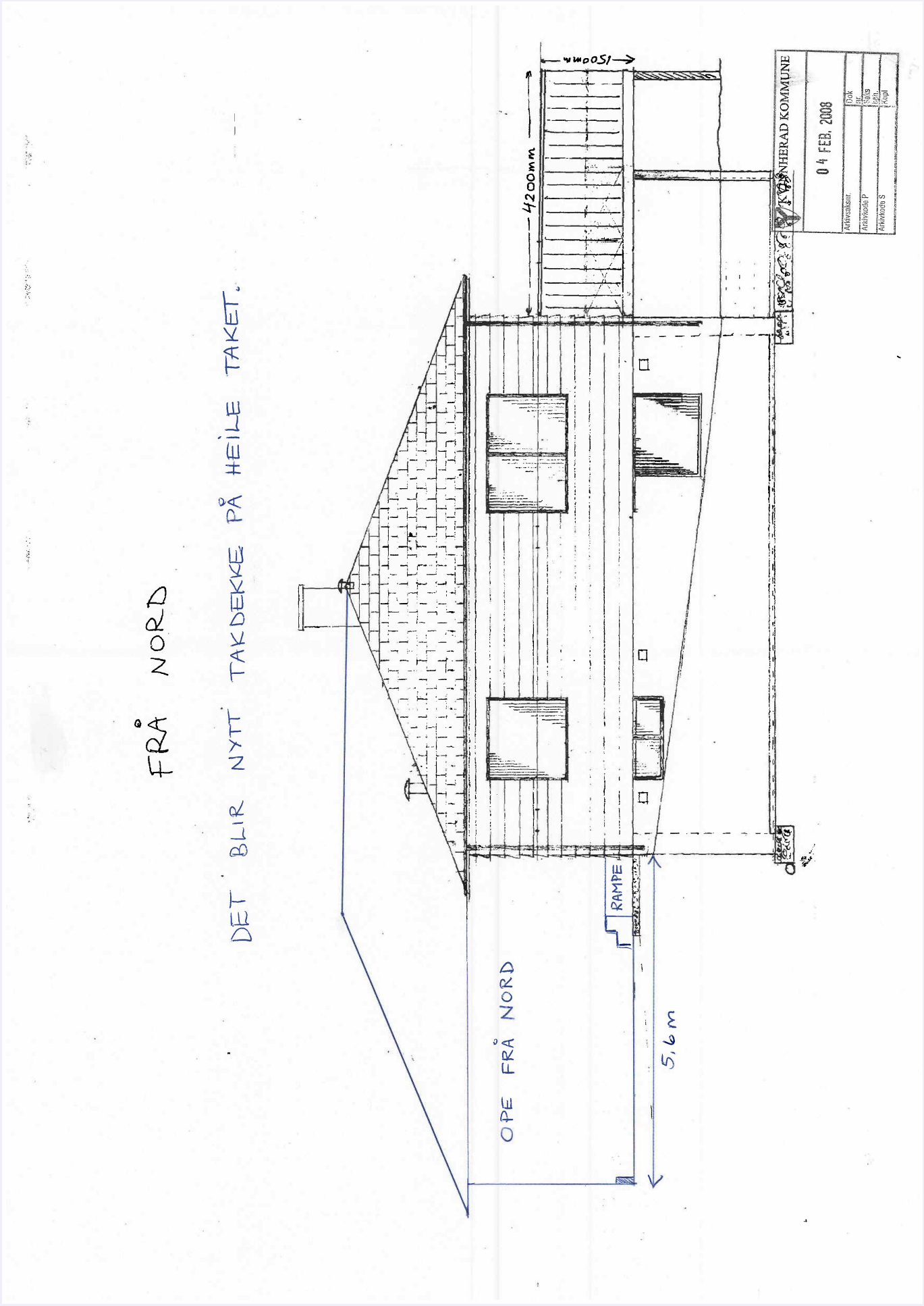
Vedlegg: Kommunalinformasjon



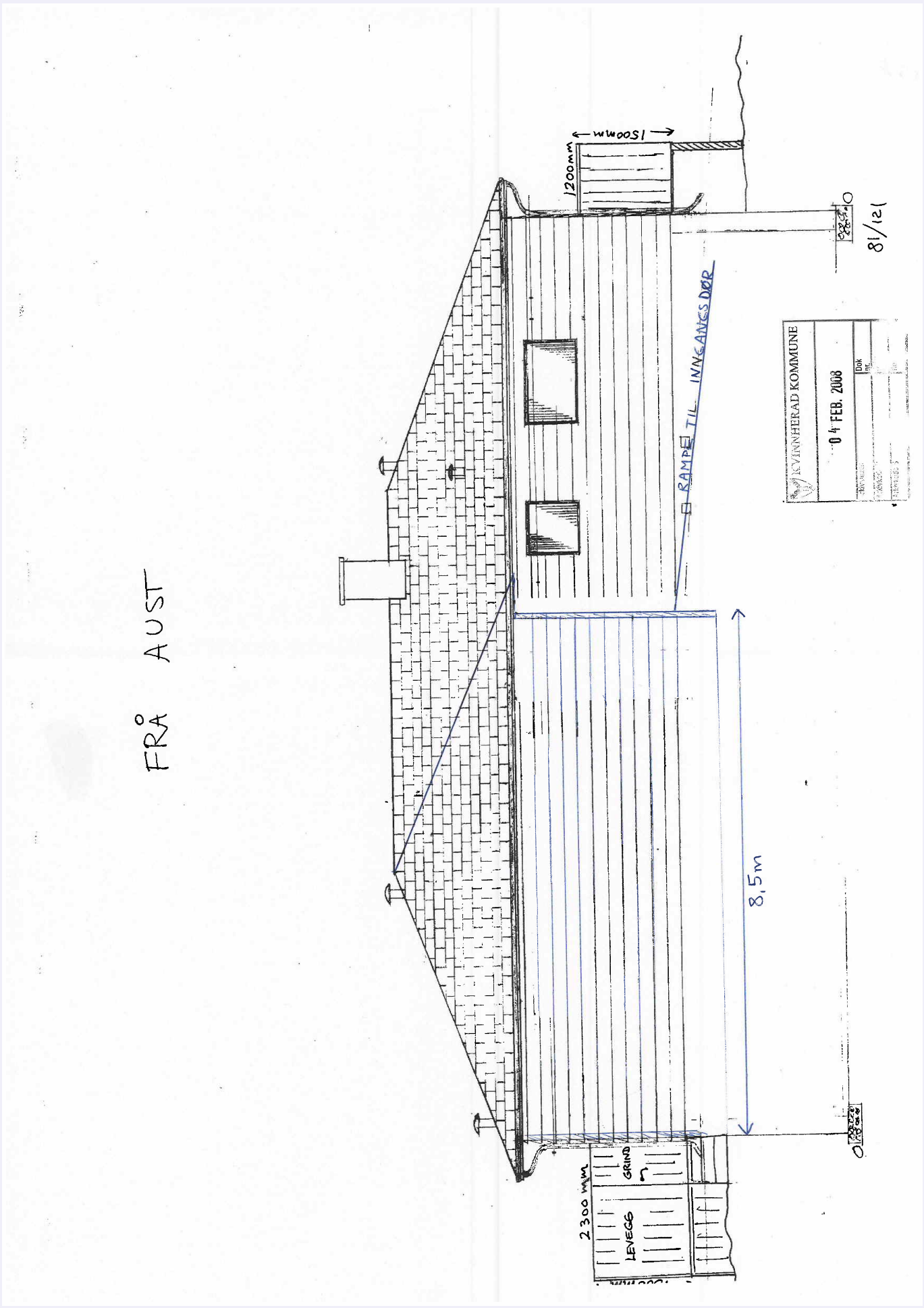
Vedlegg: Kommunalinformasjon



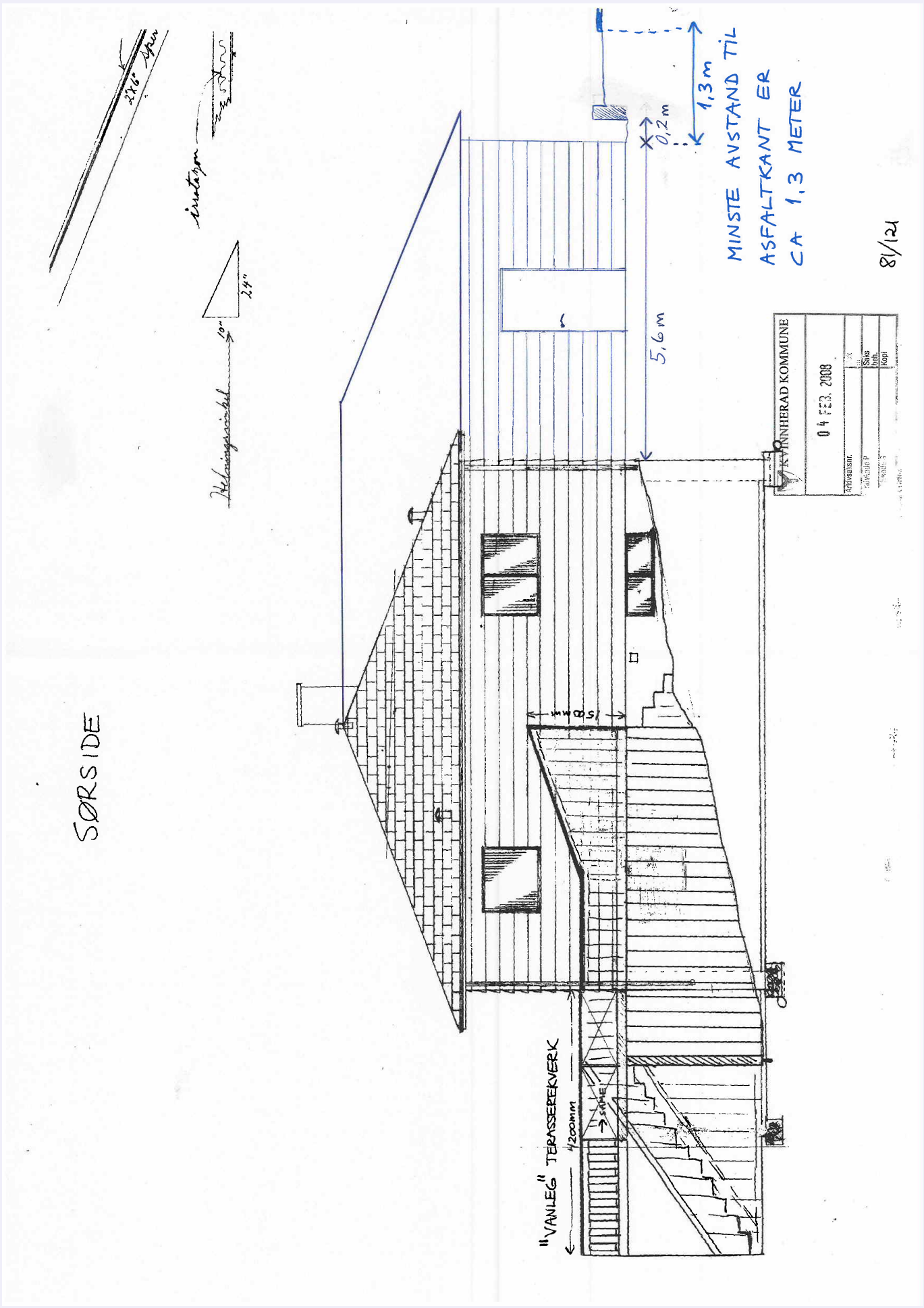
Vedlegg: Kommunalinformasjon



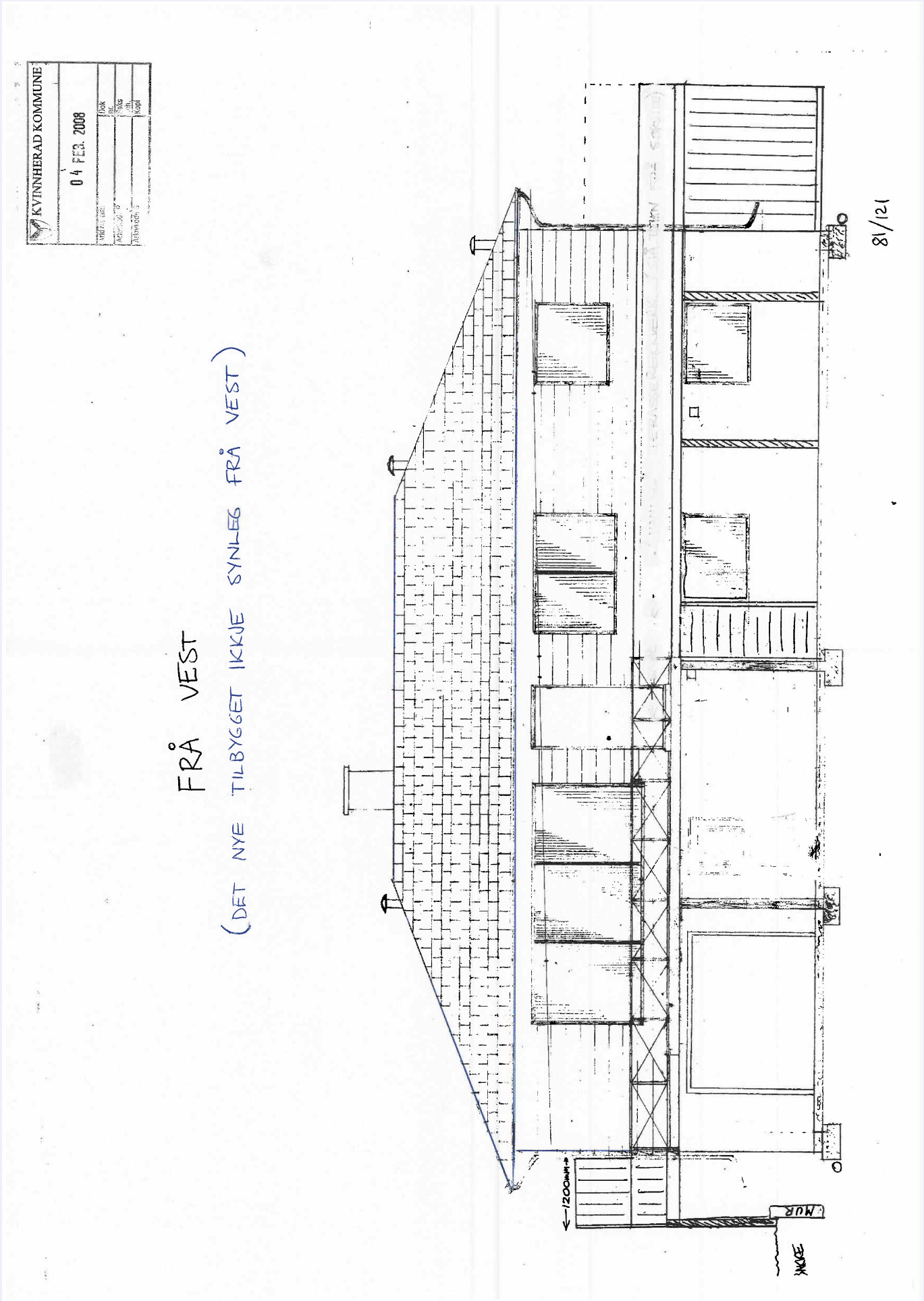
Vedlegg: Kommunalinformasjon



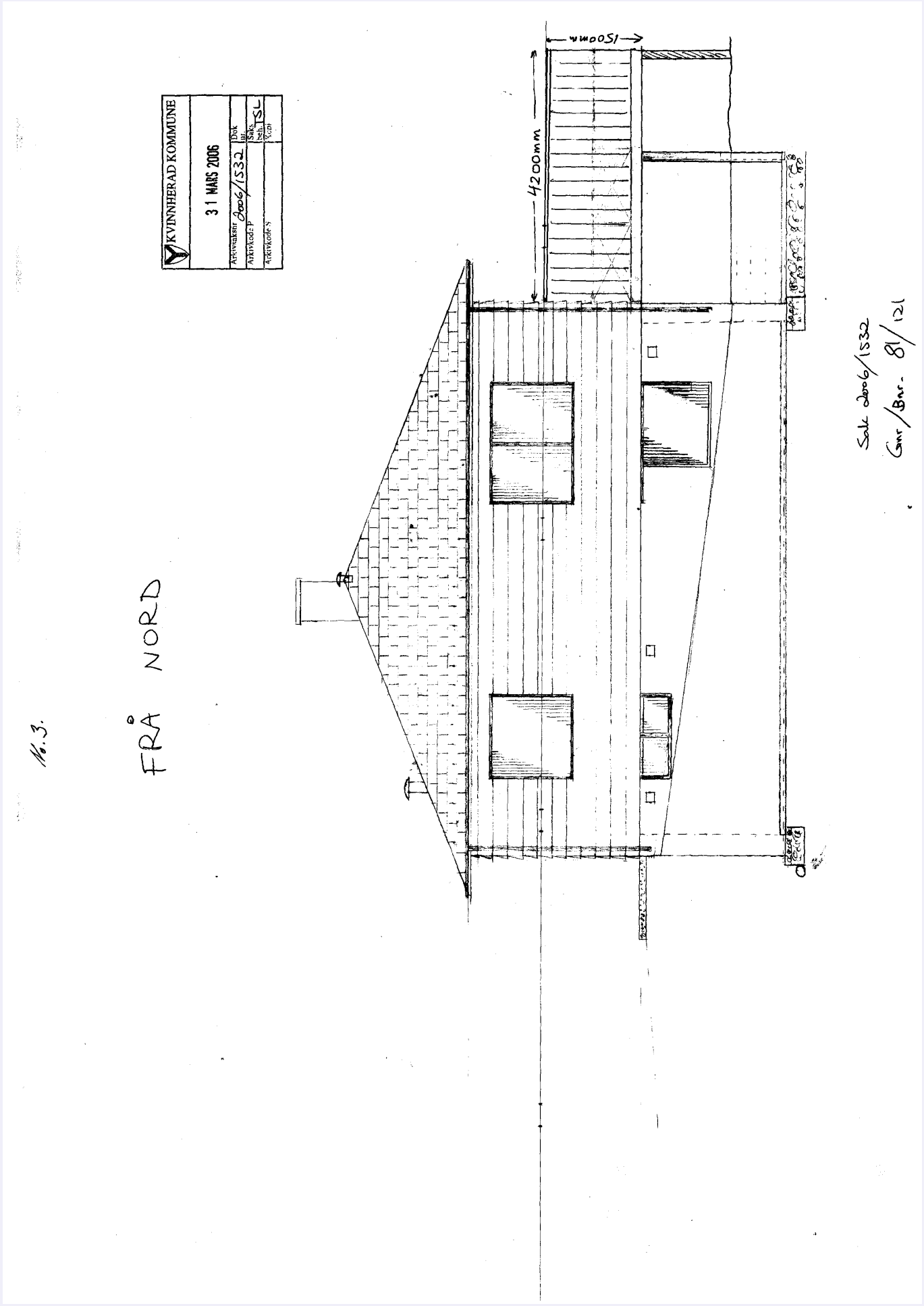
Vedlegg: Kommunalinformasjon



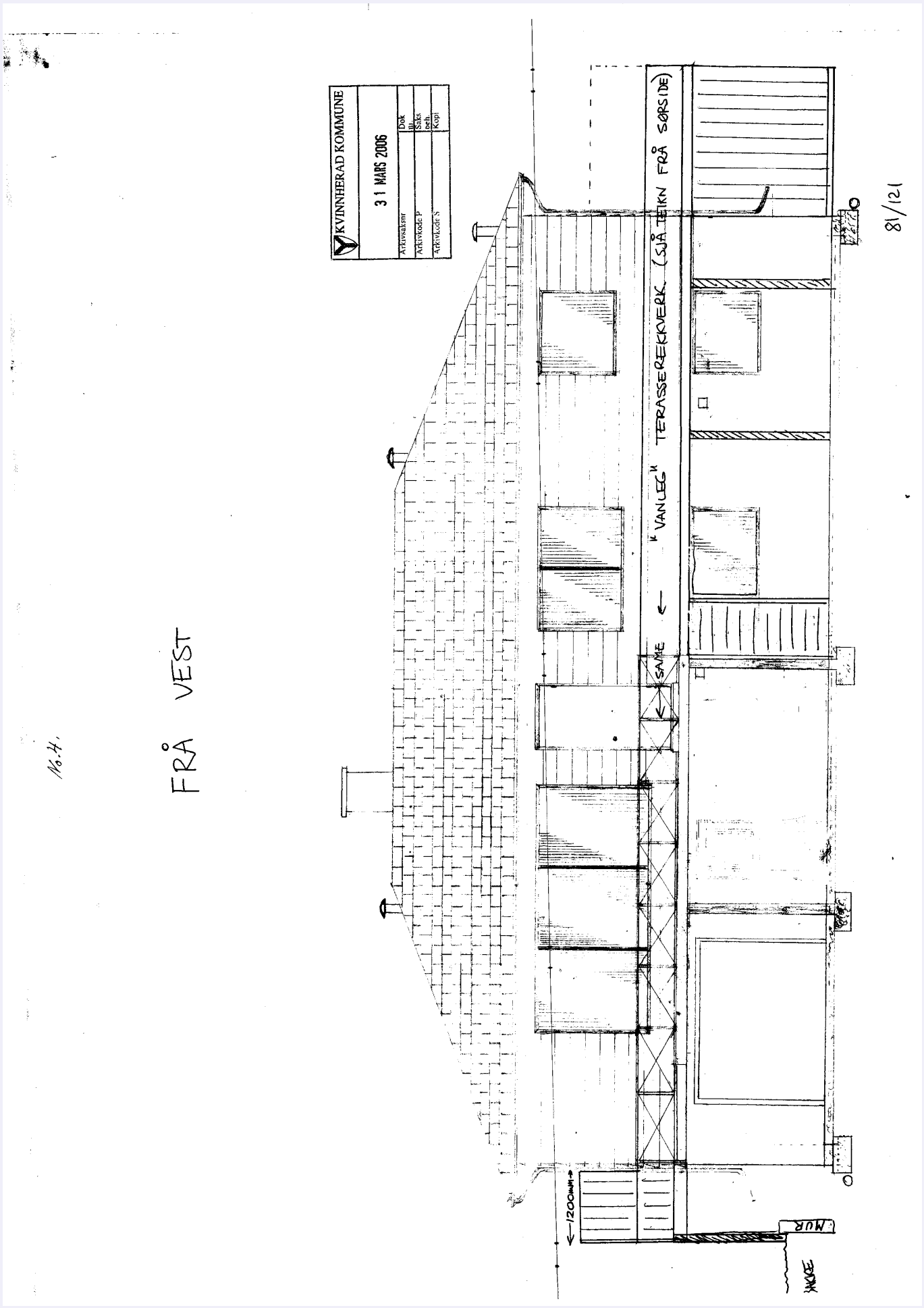
Vedlegg: Kommunalinformasjon



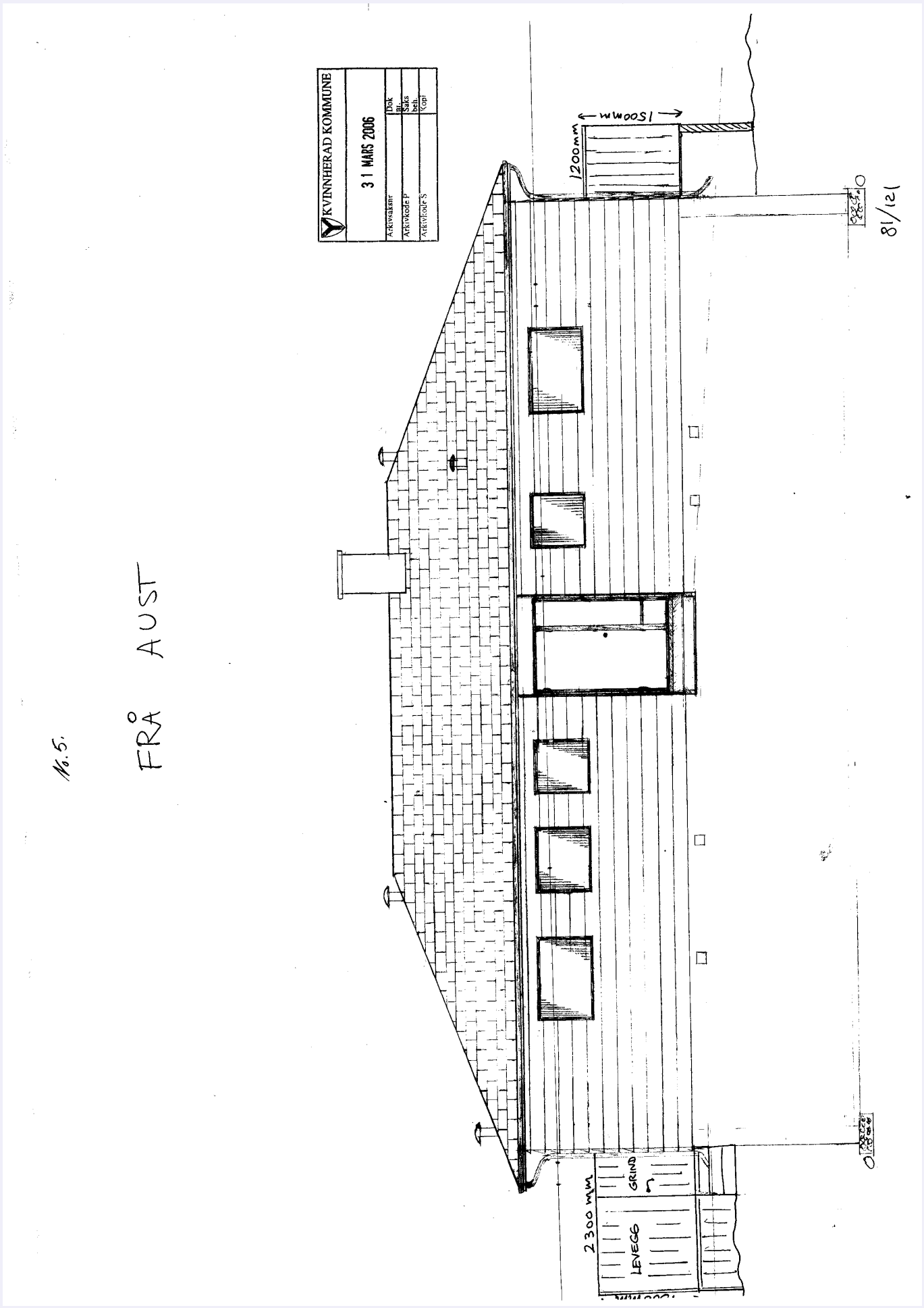
Vedlegg: Kommunalinformasjon



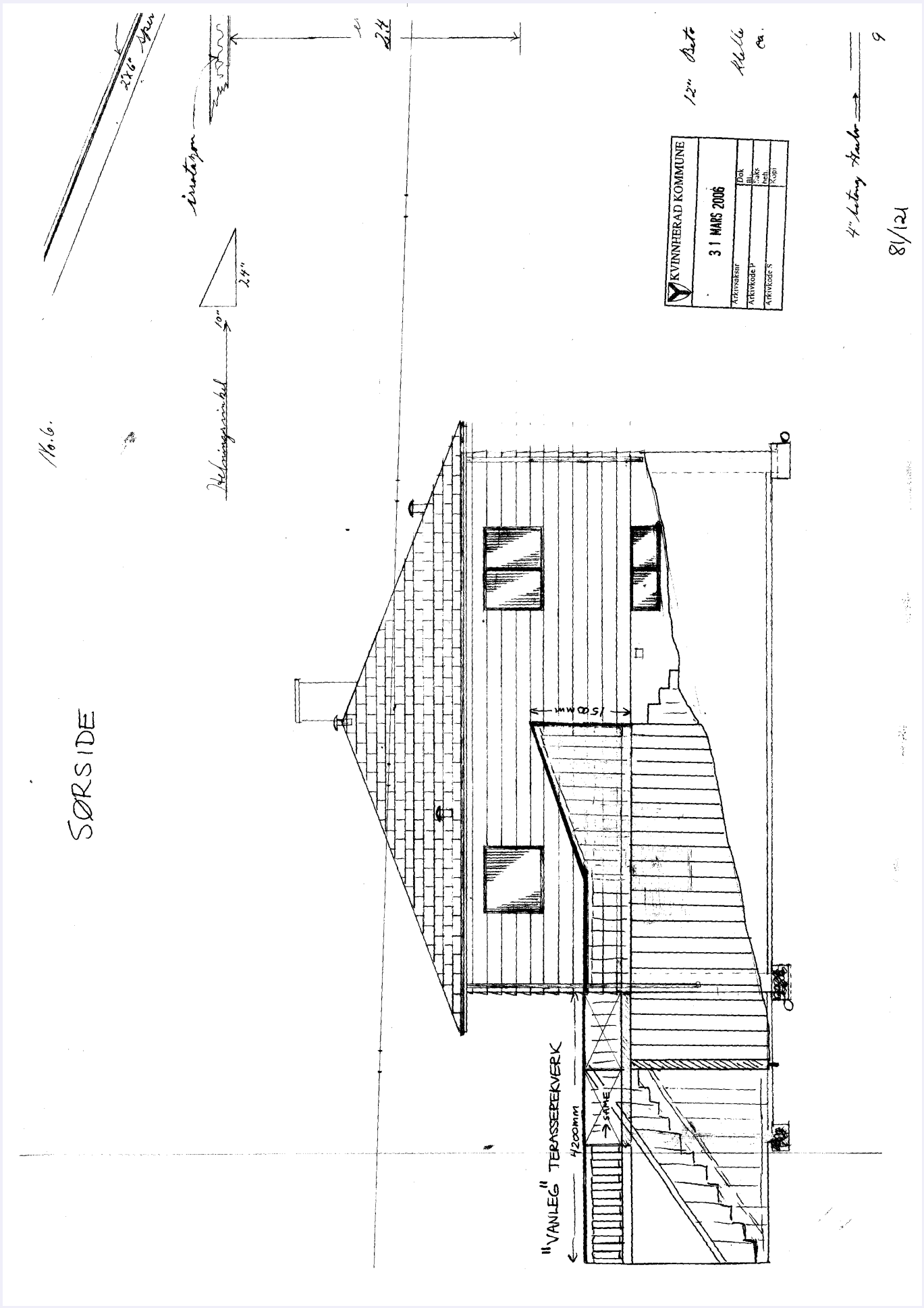
Vedlegg: Kommunalinformasjon



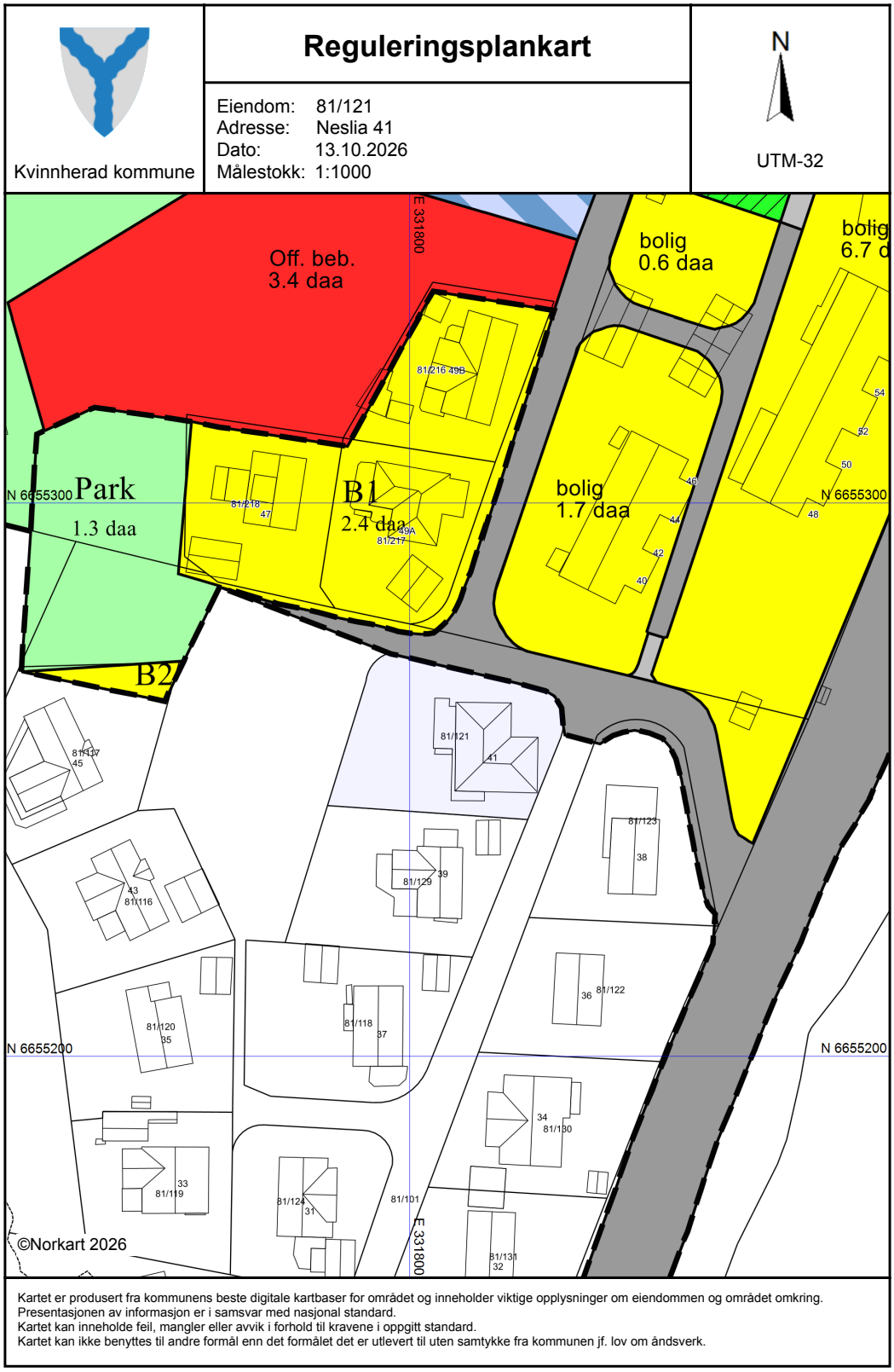
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

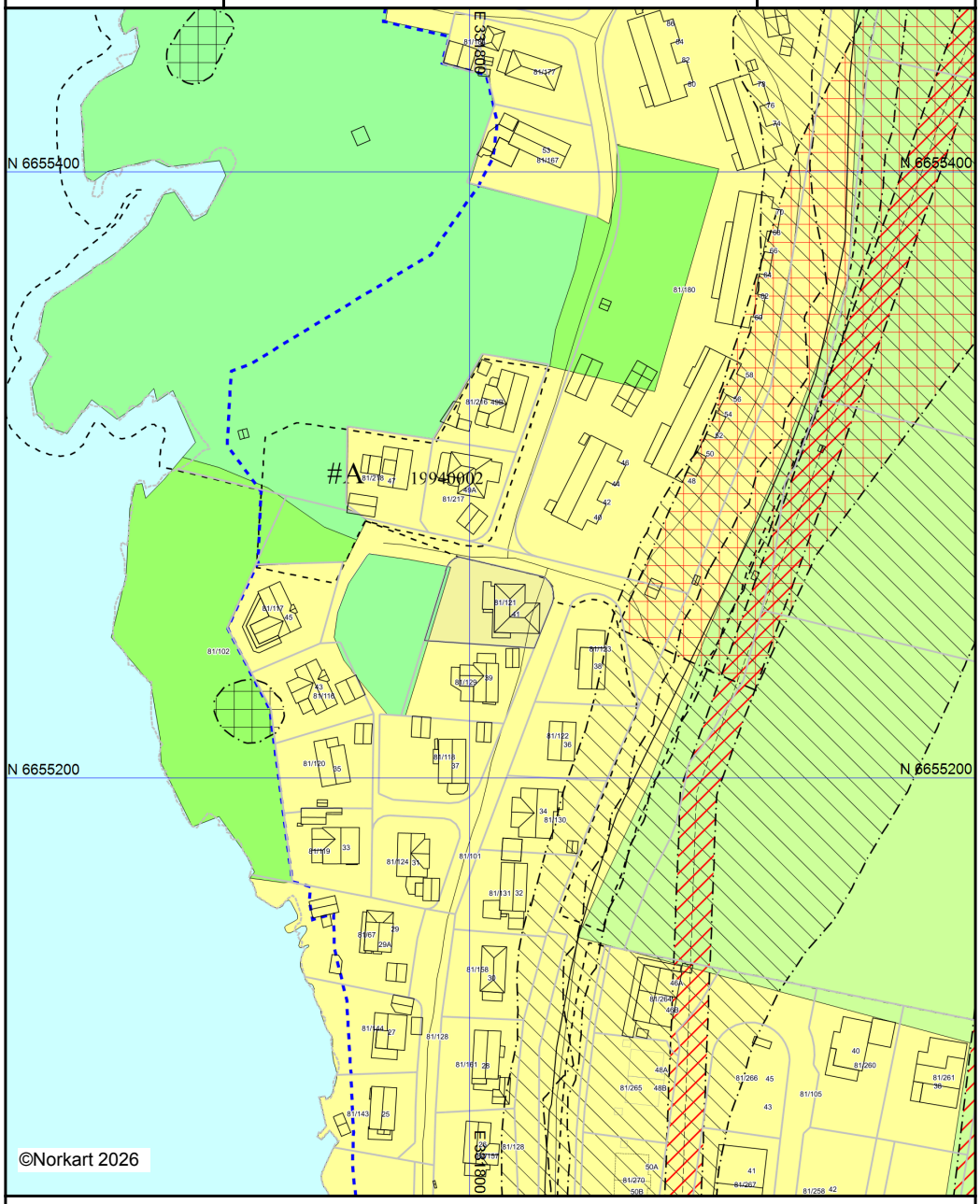
Kvinnherad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/121
Adresse: Neslia 41
Dato: 13.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dagbok nr 3646 1972
Sunnhordland sorenskrivarembete
Skmpl. loc 129-1

S K Ö Y T E

Kvinnherad kommune sköyter og overdreg med dette sin faste eigedom Sunvalley gnr. 81 bnr. 121 med skyld 0,01 mark i Kvinnherad til Ivar Mehl født 11.12.1909.

Kjöpesummen er kr. 12.000,-
-kroner tolvtusen 0/100-
og er oppgjord på avtala måte.

I kjöpesummen er inkludert grunnkostnad og refusjon for opparbeiding og framtidig vedlikehald av felles vegar i byggefeltet. Vidare er medteke kr. 500,- som refusjon for meirkostnaden med å leggja kraftforsyningsnettet i kabel fram til fordelingsboksar og for stålmaster kontra trestolpar til veglys. Tilknytningsavgift til kloakk- og drensnettet er stipulert til kr. 2.000,- og medteke i kjöpesummen. Dette vil bli endeleg oppgjort etter dei takstar kommunestyret seinare vedtek.

Kjöparen ber elles alle omkostningar i samband med opp-måling av tomta og tinglysingsgebyr.

Tomta er pålagd följgjande klausular:

1. Bygging og bruk må skje i samsvar med dei regulerings-vedtekter som til ei kvar tid gjeld for feltet.

2. Arbeidet med oppföring av bustadhus må vera sett igang innan 2 år etter at sköytet er tinglese og må vera fullfört seinast 2 år deretter. Blir fristane ikkje haldne, kan formannskapet krevja overdraginga omgjord og at tomta blir sköytt til-bake til kommunen mot tilbakebetaling av kjöpe-summen. Verdet av evt. tomtearbeid o.l. som i mellomtida måtte vera utfört blir å fastsetja ved minneleg avtale eller skjön. Omkostningane ved evt. skjön og tilbakesköyting skal delast likt mellom tomteeigaren og kommunen. Eventuell over-draging til 3. person av tomt eller tomt med uferdig hus må vera godkjend av formannskapet.

   Kommunen har ikkje lengre rett til å krevja til-bakesköyting når det er utferda ferdigattest for bustadhuset.

3. Kommunen har rett til å leggja eller la leggja leidningsnett o.l. over tomta i samsvar med påteikninga i måtebrevet.

4. Tomteeigaren pliktar å leggja leidningar for elektrisk kraft og evt. telefon i jordkabel frå fordelingsboksar og inn i huset. Kostnaden med desse leidningane er ikkje inkludert i kjöpe-summen.

5. Tomteeigaren er forplikta til å bli medlem av det vassverk som forsyner området.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

- 2 -

6. Eigaren pliktar vidare å bli medlem av velforeining eller tilsvarande organisasjon som måtte bli oppretta for byggefeltet og som har til föremål å ivareta saker av sams interesse for oppsitjarane, t.d. stell og vedlikehald av fellesareal som måtte bli stillte til disposisjon av kommunen.

Rosendal, 20/5 72.

Jens Arnesen
ordförar

Som kjöpar godtek eg nemnde vilkår:

Ivar Mehl

Vi vitnar at Jens Arnesen og Ivar Mehl
har underskrive sköytet i vårt påsyn og at båe er over 20 år.

Lars Kalvik

OB.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Prt.koll
J. nr.
L. nr.

Dagbok nr. 993 19 72 side
Sunnhordland sorenskrivarembete

.....Kvinnherad..... Kommune

MÅLEBREV

Utferda av oppmålingssjefen etter kart og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

Parsell av Apalberget (eiged. namn), gr. nr. 81 br. nr. 101

Parsellen har fått br. nr. 121 (fyllast ut av tinglysingsdomaren)

Parsellen har fått namnet Sunvalley gate/veg nr. .....
(fyllast evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 71 den 22.12. vart det etter Bygningslov av 18. juni 1965, kapittel VIII, og føresegner for kart- og oppmålingsforretninger, halde kart- og oppmålingsforretning over

parsell av 81/101.

Forretninga er kravd av Kvinnherad kommune

som har grunnboksheimel til eigedomen 81/101

Forretninga vart administrert av oppm.tekn. Trygve Nes

med kartvitne Tor Omvik og Johs. Hus.

1000. 16318/68. R.A.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Oppmålingsvesenet som la fram målebrev
over Ved forretninga møtte[1] 1970, tinglyst 20.5.1970.

Grenser:

Grensa tek til i pkt. A i SV-hjörne av parsellen går NNA 23,49 m i grense mot 81/101 til pkt. B (målepkt.) vinklar og går NNA-ASA etter ei kurve med radie 6 m til pkt. C (målepkt.) går ASA 28,76 m langs veg på hovedbruket til pkt. D (målepkt.) vinklar og går SA-SSV etter ei kurve med radie 7,5 m til pkt. E (målepkt.) går SSV 16,00 m til pkt. F (målepkt.) vinklar og går vest 36,30 m i grense mot tomt nr. 43 attende til utgangspunktet.

Areal: 948,8 m^2.

Gjerdeplikt:

Parsellen får gjerdeplikt på alle sider.

Vegrett:

Parsellen får rett til å nytta felles adkomstveg for bygge-feltet over hovedbruket fram til riksvegen.

Leidningsnett:

Parsellen må knyta avlöp for kloakk og drenasje til det felles avlöpssystem etter nærare avtale med kommunen. Kommunen har rett til utan vederlag å strekkja lågspentliner og å leggja leidningar for vatn, kloakk, drenasje og elektrisitet over parsellen og på same vilkår kunna utföra vedlikehald av desse. Same rettar har ovannemnde når det gjeld plassering av master, hydrantar, slukar o.l., men föresetnaden er at den som utförer arbeidet så langt råd er, set grunnen i same stand som för etter at slikt arbeid er utfört.

På same vilkår har televerket rett å föra fram jordkabel eller luftleidning over parsellen.

Forretninga slutt.

Kvinnherad Kommune

Godkjend:

Jens Arnesen
ordförar

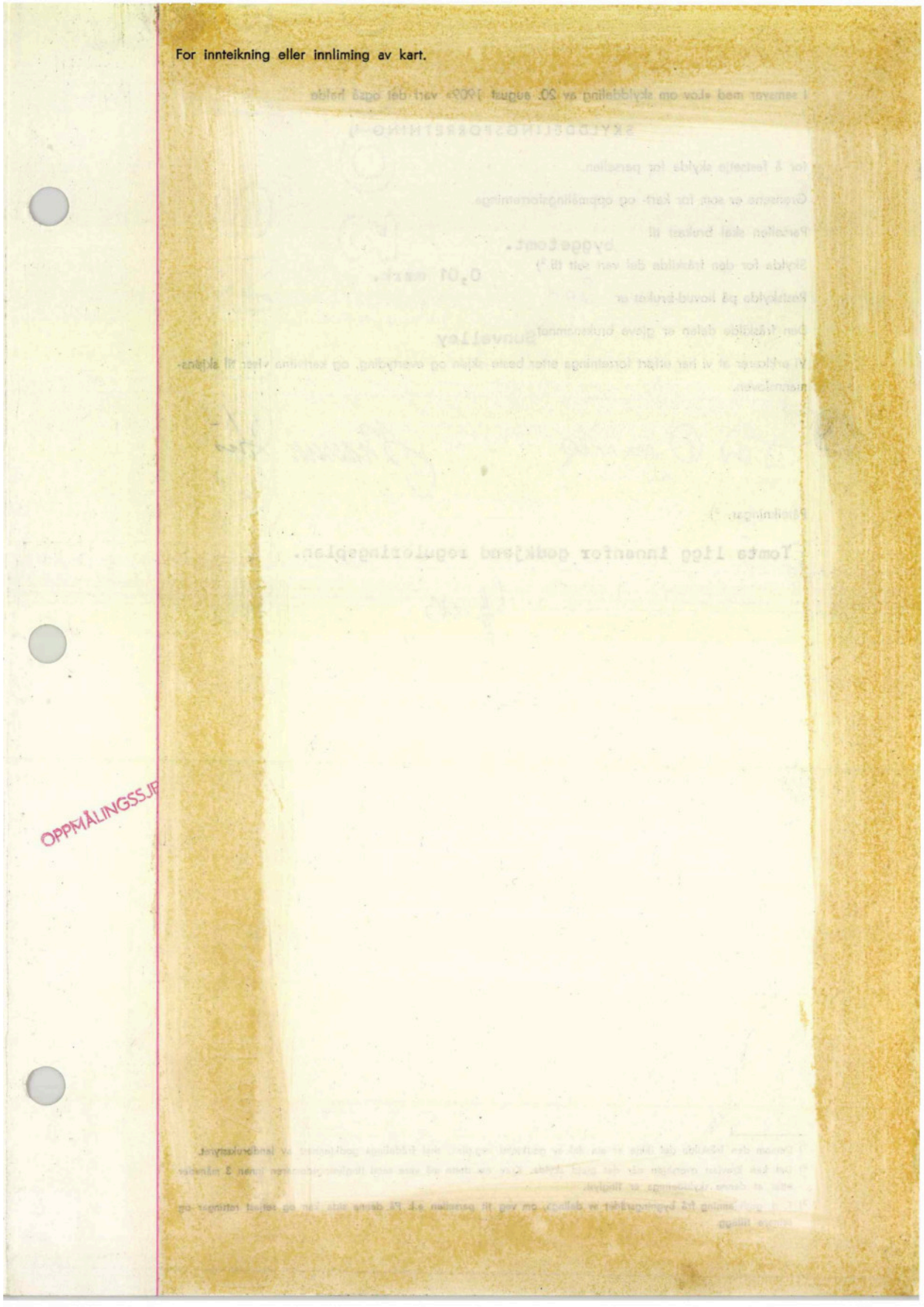
Ein vitnar at denne utskrifta er i samsvar med det ein kom fram til under oppmålings- og skylddelingsforretninga.

Oppm.tekn.

Oppm.sjef

[1]) Her førast namn og gr. nr. og br. nr. for alle partar og grannar som møter, dessutan opplysast kven som er forskriftsmessig innkalla, men ikkje møter. Teksten vidare redigerast av administrator. Ein bør nemna: Grenseoppgang, kven som har synt grensene eller gjeve rettleiing om dei, kva dokument det er vist til el.l. Vidare skal grensa skrivast opp, med arealoppgåve. Tilslutt eventuelle ålmenne tillegg.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» vart det også halde

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsetje skylda for parsellen.

Grensene er som for kart- og oppmålingsforretninga.

Parsellen skal brukast til byggetomt.

Skylda for den fråskilde del vart sett til [2]) 0,01 mark.

Restskylda på hovud-bruket er 8 øre

Den fråskilde delen er gjeve bruksnamnet Sunvalley

Vi erklærer at vi har utført forretninga etter beste skjøn og overtyding, og kartvitna viser til skjønsmannsloven.

Tor Ø. Nilsen Thomas Hus

Påteikningar: [3])

Tomta ligg innanfor godkjend reguleringsplan.

Hf. as

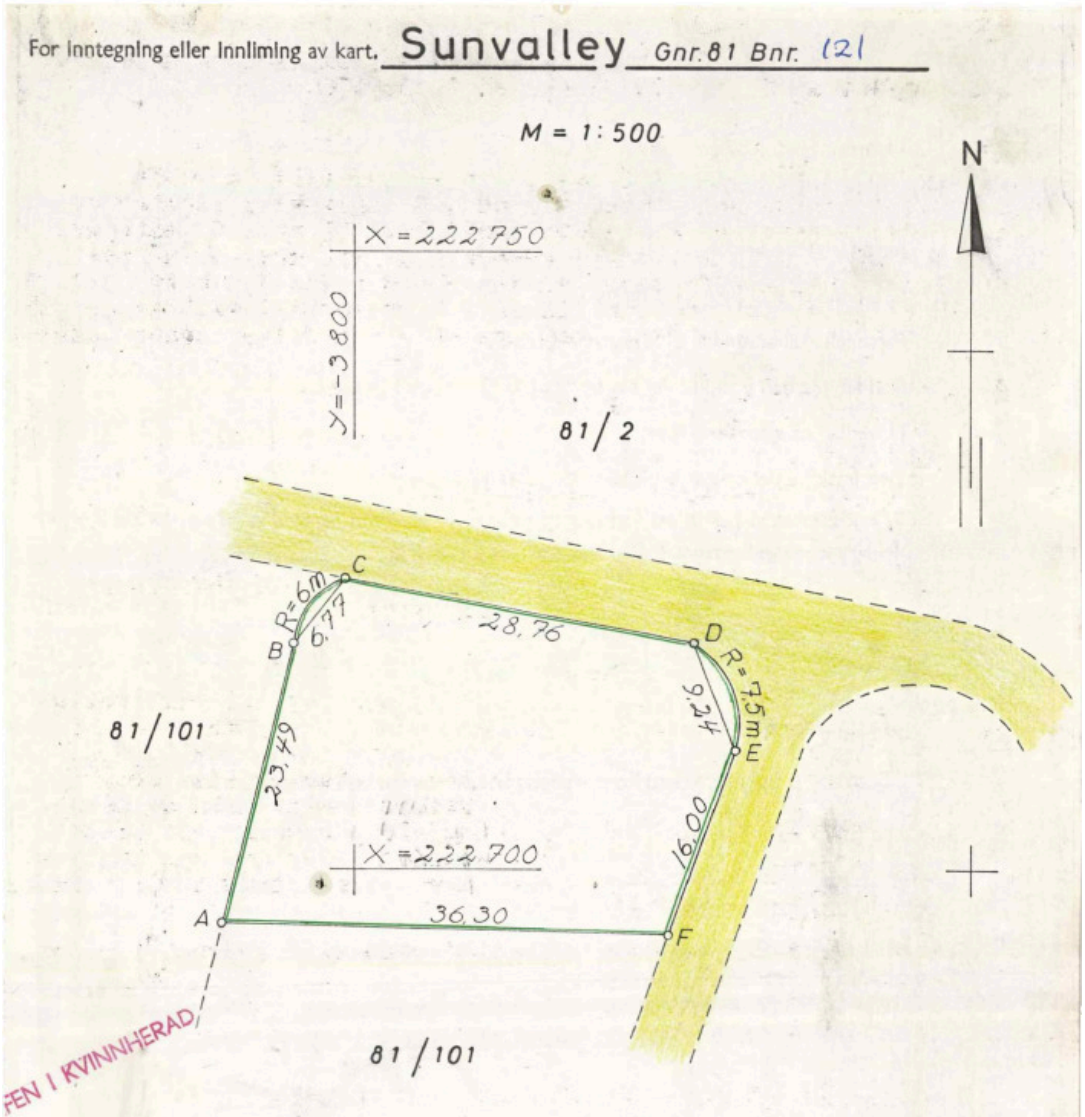
[1]) Dersom den fråskilde del ikkje er ein del av godkjend reg.plan, skal frådelinga godkjennast av landbruksstyret.

[2]) Det kan krevjast oversk:jøn når det gjeld skylda. Krav om dette må vere send tinglysingsdomaren innan 3 månader etter at denne skylddelinga er tinglyst.

[3]) T. d. godkjenning frå bygningsrådet av delinga, om veg til parsellen e.l. På denne sida kan og setjast rettingar og seinare tillegg.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

For inntegning eller innliming av kart. Sunvalley Gnr. 81 Bnr. 121



FEN I KVINNHERAD

Areal: 948,8 m²

Pkt.	X	Y
A	222 695,59	÷3 810,84
B	222 718,32	÷3 804,90
C	222 723,68	÷3 800,77
D	222 718,41	÷3 772,49
E	222 709,77	÷3 769,24
F	222 694,68	÷3 774,55

NESLIA 41

Nabolaget Rosendal - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Neslia Linje 760, 983	**2 min** 0.1 km
Bergen Flesland	**2 t 51 min**
Stord Lufthamn Sørstokken	**3 t**

SKOLER

Malmanger skule (1-7 kl.) 114 elever, 8 klasser	**4 min** 2.8 km
Rosendal ungdomsskule (8-10 kl.) 145 elever, 12 klasser	**5 min** 3.1 km
Kvinnherad vidaregåande skule 450 elever	**35 min** 31.3 km
Odda vidaregåande skule 320 elever, 21 klasser	**42 min** 45.4 km

> «Kulturtilbudet om sommeren er enestående. Flere gallerier og baroniet!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

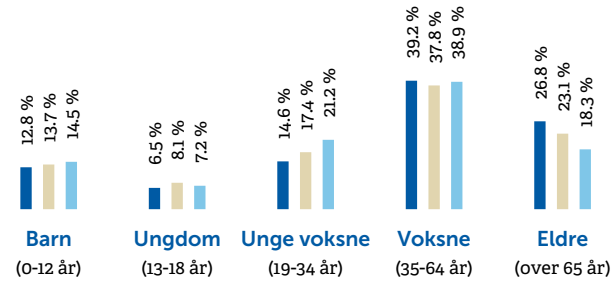
NABOSKAPET

Godt vennskap 84/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rosendal	1 282	715
Kvinnherad kommune	13 017	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rosendal Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	**4 min** 2.4 km
Omvikdalen barnehage (1-5 år) 41 barn	**12 min** 8.4 km
Uskedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	**17 min** 15.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Rosendal PostNord	**3 min** 2 km
Spar Rosendal Post i butikk	**3 min** 2.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Båt/ferge

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

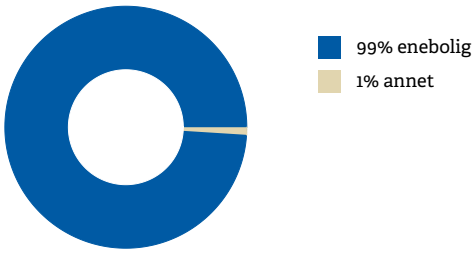
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Neslia ballplass Ballspill	**2 min** 0.2 km
Løfallstrand skule, gymsal Aktivitetshall	**3 min** 2.5 km

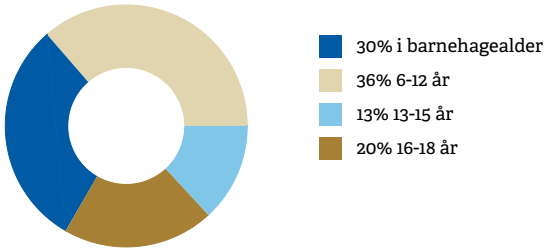
BOLIGMASSE



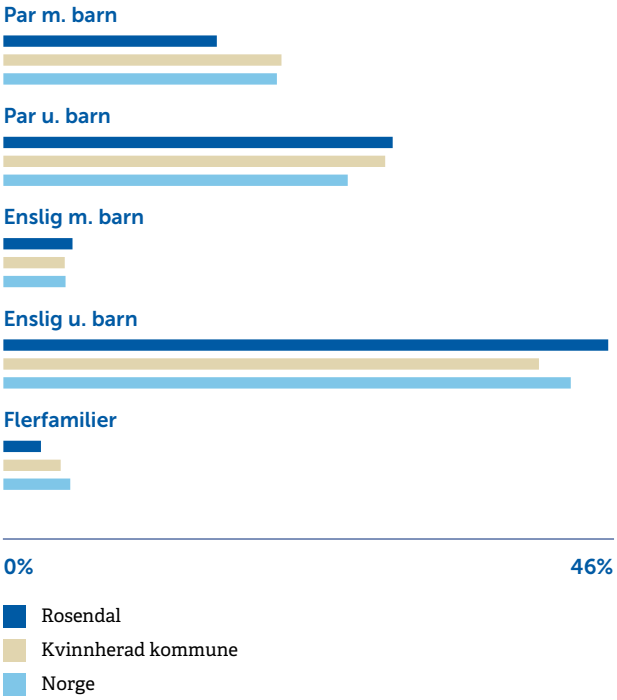
VARER/TJENESTER

Husnes Storsenter	**32 min**
Vitusapotek Kvinnherad	**32 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



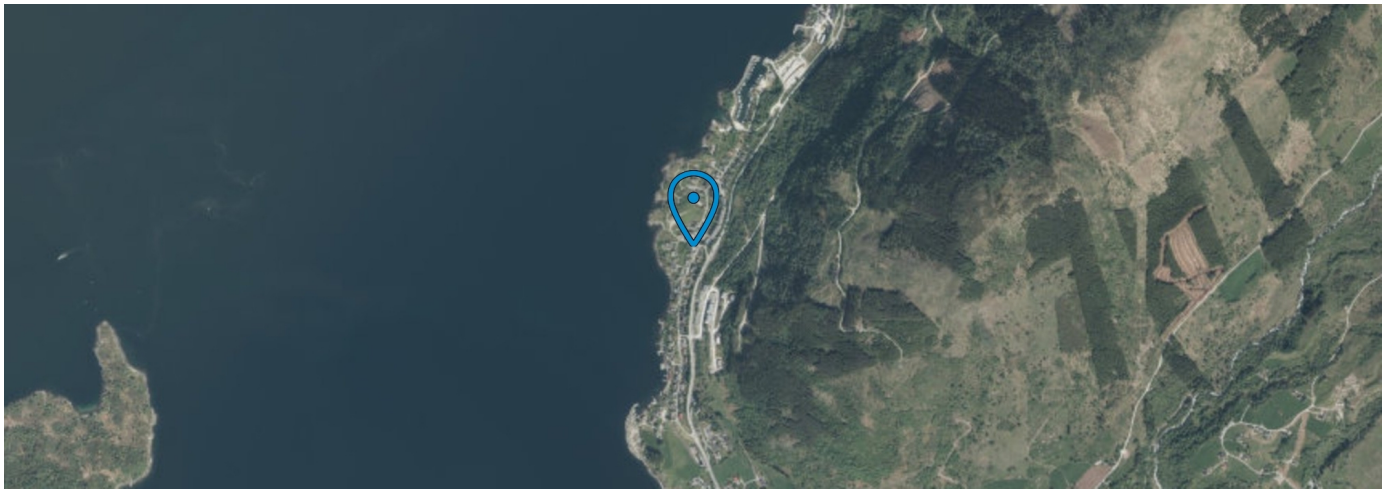
FAMILIESAMMENSETNING

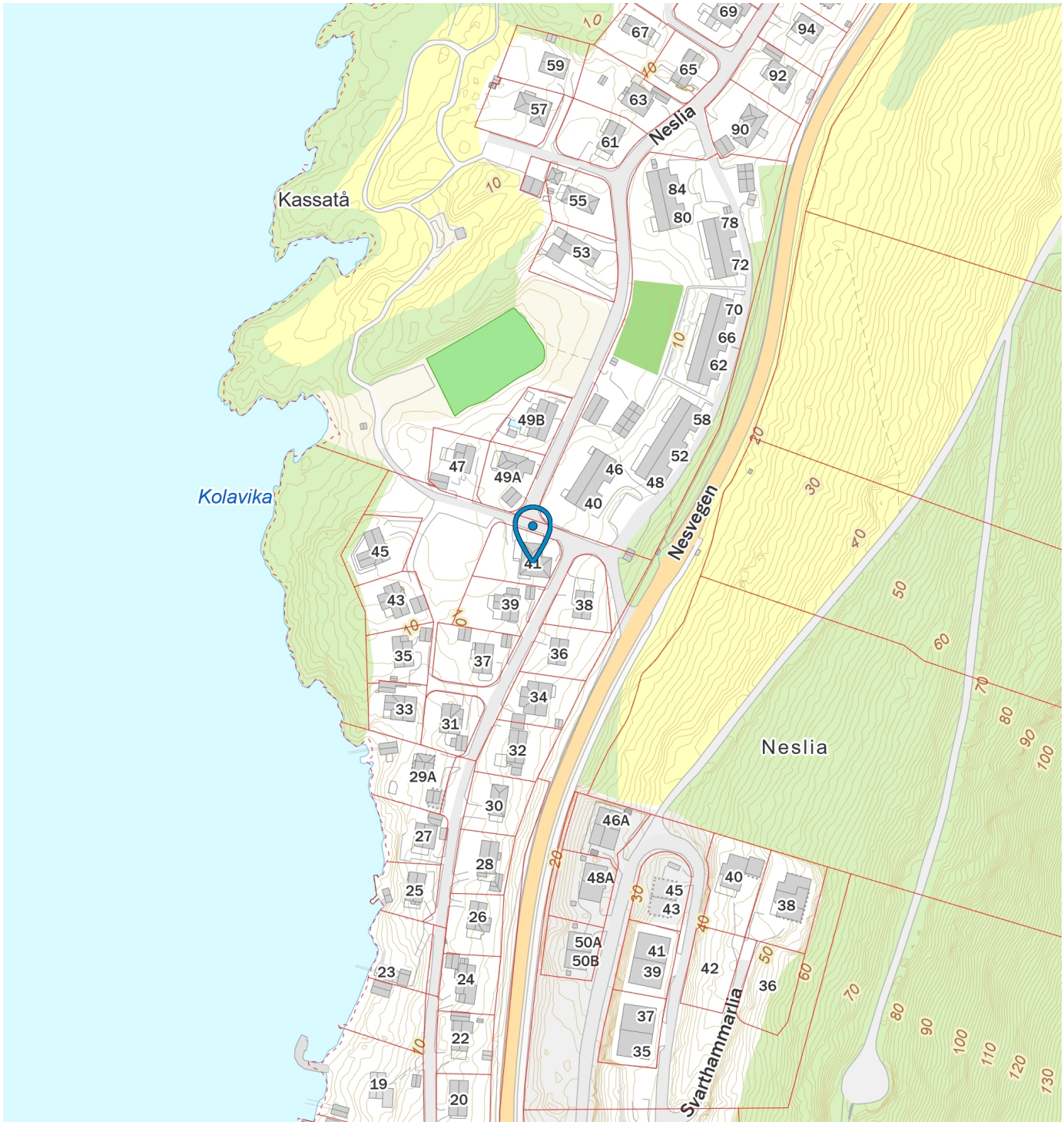


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2708260183 / Marcus Vatna, tlf. 45054742
Neslia 41, 5470 Rosendal
Gnr. 81, bnr. 121 i Kvinnherad kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

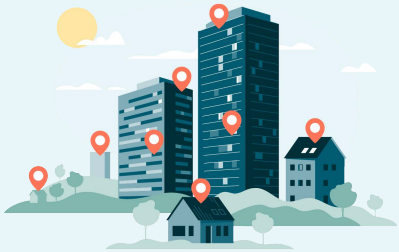
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2708260183
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.10.2026

Marcus Vatna
Eiendomsmeglerfullmektig

450 54 752
marcus.vatna@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Stord
Postboks 1274, 5406 STORD

eiendomsmegler1.no