



Velkommen til

Uppdalsvegen 14
5460 Husnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Uppdalsvegen 14
5460 Husnes

Innholdsrik enebolig med stor, usjenert tomt og fin utsikt | Garasje og sentral beliggenhet

Innholdsrik og sentrumsnær enebolig på Husnes.

Velkommen til Uppdalsvegen 14. Dette er en romslig enebolig med en stor og usjenert tomt på over ett mål. Beliggenheten er sentral, men samtidig tilbaketrukket i et etablert og rolig nabolag. Her er det kort vei til barnehager, skoler og servicetilbudene på Husnes Storsenter. Eiendommen byr på en fin utsikt over fjorden fra deler av boligen, og med skog og mark som nærmeste nabo er det gode turmuligheter rett utenfor døren.

Høydepunkter:

Innholdsrik enebolig over to plan med moderniseringsbehov

Stor stue med vedovn og utgang til terreng

Sentral beliggenhet

Flere soverom og boder gir en fleksibel planløsning

Parkering i egen garasje og på gårds plass

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 490 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	63 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 553 340
<u>BRA/BRA-I</u>		193/167 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 147 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1979
<u>Energimerking</u>		E

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 54 742
marcus.vatna@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 490 000
Omkostninger*	kr	63 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 553 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 62 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 63 340

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 19 163 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter, feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 144, bnr. 122 i Kvinnherad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 167 m2

BRA total: 167 m2

Kjeller

BRA-i: 82 m2.

1. etasje

BRA-i: 85 m2.

TBA: 4 m2.

Garasje:

BRA-e: 26 m2

BRA total: 26 m2

1. etasje

BRA-e: 26 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har en frittstående garasje med treleddport og innlagt strøm, som benyttes til parkering, lagring og hobby. I tillegg er det gruset oppkjørsel på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 1 147 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen, busker og bed. Gårdsplassen er belagt med brostein, og oppkjørselen er gruset. Eiendommen har gode solforhold og fine turmuligheter i nærområdet.

Byggeår

Ca. 1979

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Kjeller BRA-i: Vindfang, gang, soverom, rom brukt som soverom, vaskerom, toalettrom, matkjeller, bod og hobbyrom.

1. etasje BRA-i: Gang, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasje på 26 m².

Boligen har terrasse- og balkongareal i 1. etasje målt til 4 m².

Det foreligger godkjente byggetegninger for eneboligen datert 30.09.1971. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. I kjelleren er et rom som i tegningene er godkjent som hobbyrom innredet og i bruk som soverom. En slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. I tillegg benyttes et rom godkjent som sportsbod brukt som soverom.

Ved gang i kjeller var det opprinnelig tegnet et ekstra rom tegnet inn for klær som det foreligger ikke bygningstegninger for garasjen i kommunens arkiv, og den er dermed ikke formelt godkjent.

Ved overordnet sammenligning av eiendommens fasader mot godkjente og byggemeldte tegninger, fremkommer det et avvik: Det er etablert en balkongdør fra soverom i 1. etasje (kvitmalt utførelse fra 2019) som ikke er vist på de opprinnelige tegningene. Etablering av nye dører i yttervegg er normalt søknadspliktige tiltak.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtreddesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Standard

Enebolig fra 1979 fordelt over to plan, med de viktigste oppholdsrommene i hovedetasjen og et innholdsrikt kjellernivå med flere rom og praktiske funksjoner. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og bærer preg av sin byggeperiode, med tradisjonell planløsning, panel på vegger og belegg på gulv. Standarden er i stor grad fra byggeåret, og kjøper bør påregne modernisering over tid. Det er installert varmepumpe, og stuen har en tilkoblet tønneovn på elementpipe. Eiendommen har en frittstående garasje og en tomt på over 1 100 m² med hage på flere sider av huset.

Kjeller, vindfang og entré:

Adkomsten til kjelleren skjer via en nyere hoveddør. Vindfanget er kledd med panel på vegger og har panelt himling, og leder videre inn i gangen. Gangen i kjelleren er et knutepunkt som gir tilgang til boligens øvrige rom i dette planet. En lakkert tretrapp fører opp til hovedetasjen. Glassdør mellom gang og vindfang gir en fin lysgjennomgang mellom rommene.

Soverom (kjeller):

Kjelleren har ett soverom med belegg på gulv, panel og tapet på vegg og himlingsplater i tak. Rommet har vegghengt panelovn. I tillegg finnes et rom som er innredet og i bruk som soverom, men som opprinnelig er hobbyrom. Dette rommet har løse tepper og belegg på gulv, betongvegger og panel mot det tilstøtende rommet, samt panelt himling.

Vaskerom (kjeller):

Vaskerommet har betonggulv, betongvegger og malte plater mot soverommet, samt panelt himling. Her er det opplegg for vaskemaskin, og varmtvannstanken på ca. 200 liter er plassert i dette rommet. Hovedstoppekran med eldre sluseventil er også lokalisert her.

Toalettrom (kjeller):

Toalettrommet er utstyrt med vannklosett og servant. Overflater med belegg på gulv, malte veggplater og himlingsplater i tak. Det er montert ventil i vegg.

Matkjeller og bod (kjeller):

Kjelleren har en matkjeller med betonggulv, puss og panel på vegg og panelt himling, samt en vanlig bod. Praktiske lagringsrom som er lett tilgjengelige fra gangen.

Gang (hovedetasje):

Tretrappen fra kjelleren leder opp til gangen i hovedetasje, som er kledd med panel og har belegg på gulv. Herfra er det adkomst til stue, kjøkken, bad og soverom. En glassdør skiller gangen fra stuen. Gangen gir et godt inntrykk av boligens tradisjonelle planløsning, med trepanel som går igjen fra kjellernivå.

Stue:

Stuen er romslig og har vinduer på flere sider, med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og gir utsyn mot hagen og omgivelsene. Tønneovnen, montert på kobberplate og tilkoblet elementpipe, gir stuen et varmt preg. Fra stuen er det utgang til terrassen via en skyvedør med metallkarmer og 2-lags isolerglass. Stuen åpner seg mot en spisestue, og

planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Belegg på gulv.

Terrasse:

Terrassen i hovedetasje er nådd via skyvedøren fra stuen og har en tretrapp ned til terreng. Konstruksjonen er utført med impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk. Topprekken har noe slitasje og behov for overflatebehandling.

Kjøkken:

Eikekjøkkenet har profilerte fronter og god skaplass langs hele veggen, med overskap og underskap. Benkeplaten er av laminat, og det er fliser over benkeplaten. Hvitevarene inkluderer kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har plass til spisebord og er en naturlig del av hverdagslivet i boligen.

Bad (hovedetasje):

Badet i hovedetasje har overflater med belegg på gulv, respatexplater på vegg og himlingsplater i tak. Det er dusjkabinett, og det er montert ventil i tak.

Soverom (hovedetasje):

I hovedetasje er det to soverom. Hovedsoverommet har utgang til balkong via en hvitmalt balkongdør fra 2019 (produsent Lyssand), og det er plass til dobbeltseng med garderobeskap langs veggen. Det andre soverommet er noe mindre, men har god plass til seng og skrivebord, samt garderobeskap. Begge rommene har vegghengte panelovner. Overflater med belegg på gulv og tapet på vegg.

Balkong:

Hovedsoverommets balkong er nådd via balkongdøren fra 2019. Balkongen har impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk, og vender mot grøntområder.

Hage og uteområde:

Tomten på over 1 100 m² gir god plass rundt boligen med hage på flere sider. Det er brostein og grusmasser på deler av tunet. Hagen har plass til lek og uteliv, og det er en tretrapp i terreng retning nordvest. Garasjen ligger på eiendommen med brosteinsbelagt oppkjørsel.

Lagring:

Eiendommen har matkjeller med betonggulv, puss og panel på vegg og panelt himling, samt en vanlig bod i kjelleren. Det er også en frittstående garasje oppført i 1979 med støpt betongringmur, innvendig støpt gulv, stående malt bordkledning, prefabrikerte takstoler og tak tekket med farget betongtakstein. Garasjen har treleddport i front, vindu med enkle glassfelt i trekarm og innlagt strøm med lysarmatur.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takteking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

- Veggkonstruksjon | Utvendig bordkledning fra byggeåret - tilstandsgrad ansatt opp mot forventet brukstid (levetidsbetraktning).

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noe tegn til fuktskjolde ved pipegjennomføring.

- Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Stedvis noe tegn til gryende slitasje og elde.

- Dører | Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Terrasseskyvedør med metallkarmer er noe treg å åpne.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Topprekke med noe slitasje og elde - behov for overflatebehandling.

- Utvendige trapper | Utvendig tretrapp retning nordvest med noe preg av fuktpåkjenning - behov for overflatebehandling.

- Innvendig - Overflater | Hovedsoverom med skjoldet overflate i front av garderobeskap på gulv. Det er registrert noe lokal knirk i gulv i stuedel og kjøkken.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det anbefales generelt montering av rentbrennende ildsted.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Soverom med belegg har lokale buler på overflate og lokal avmerking på belegget. Matkjeller med betonggulv har noe saltutslag. Trappegang med belegget har ujevnt gulv mot vaskerommet. Soverom med himlingsplater i tak har fuktskjolder i tak grunnet tidligere lekkasje. Soverom med buling på vegg ved tilkomstdør.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon | Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer. Det er registrert ventilasjonskanal på kaldtloft som ikke er tilstrekkelig festet mot selve takgjennomføringen/ventilhett.

- Varmesentral | Det har ikke vært avholdt service på anlegget (varmepumpen) senere år.
- Varmtvannstank | Varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Brostein med stedvis ujevn overflate - tiltak for utbedring bør vurderes.
- Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Tilstandsgrad ansatt grunnet alder på mekanisk installasjon.
- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Overflater: tak med himlingsplater, fargenyanse i tak. Noe tegn til svertesopp bak skapløsning.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Tomteforhold - Oljetank | Det er ikke forelagt opplysninger om eventuell oljetank, innhent opplysninger om mulig.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Håndslukkerutstyr: Brannslukkeapparatet er av eldre dato (1991) og har mangler/skader iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre

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 ligger i Tørreshaugen, et rolig eneboligstrøk på Husnes, med natur tett innpå i bakkant og utsikt mot fjorden og øyene utenfor. Husnes er kommunesenteret i Kvinnherad, og herfra er dagliglivet godt dekket til fots.

Undarheim skule (1.-7. trinn) og Husnes ungdomsskule (8.-10. trinn) ligger begge i gangavstand, det samme gjelder Undarheim barnehage og Myrane barnehage. Idrettsanlegg og en balløkke

like ved runder ut det praktiske for barnefamilier. Husnes Storsenter, Spar og Kiwi nås med bil på et kvarters tid.

Turmuligheter er det godt av i nærområdet. Stien opp til Kaldestadåsen starter bak skolene og idrettsanlegget og går gjennom gammel furuskog med rastehytte og utsikt i alle retninger. Opsangervatnet, som ligger midt i Husnes, har fine stier og badeplass. For de som vil lengre til fjells, er Bremstølen og Svartavatnet kjente turmål fra Husnes.

Nærmeste bussholdeplass er Rustene, et par minutters gange unna, med ruter som knytter Husnes til resten av kommunen. Bil er likevel det primære transportmiddelet her. Husnes kulturhus har kino og et variert program gjennom året.

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. Enebolig oppført i 1979. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon med 10 cm mineralullisolasjon og utvendig stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Taket er en valmtakkkonstruksjon med W-takstoler i tre, tekket med betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass montert i trekarm/ramme. Boligen har en malt hovedytterdør, en nyere hoveddør i kjeller, en terrasse-skyvedør fra 1979 og en balkongdør fra 2019. Garasje: Bygningen har støpt betongringmur, bindingsverk med stående bordkledning og tak tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ny einebustad datert 08.07.1980. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

På eiendommen er det oppført en frittstående garasje på 26 m² BRA. Byggeåret er antatt til 1979.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Det er installert varmpumpe, og soverom har vegghengte panelovner. I stuedelen er det montert en tønneovn på kobberplate tilkoblet elementpipe.

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 datert 07.07.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge

eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

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.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 19740002, "Del 1 av gnr 144 og 145 - Bogsnes og Røssland, Husnes", vedtatt 17.06.1975. Hoveddelen av eiendommen, 1 075 m², er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Et delareal på 61 m² er regulert til park, og 1 m² er regulert til kjørevei. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 6 skal det for hver boenhet prosjekteres én garasje og én oppstillingsplass for bil.

Eiendommen berøres også av reguleringsplan 19800002, "Bustadplan Røssland 2", vedtatt 12.12.1980. Et delareal på 9 m² av eiendommen er regulert til felles lekeareal.

Eiendommen omfattes av "Arealplan til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026" (plan-ID 20140002), vedtatt 22.03.2018. I kommuneplanen er arealet avsatt til sentrumsformål (fremtidig), med områdenavn Se-08-01. Eiendommen omfattes også av bestemmelsessone #A for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Det pågår i tillegg arbeid med ny kommuneplan, "Kommuneplan Kvinnherad 2050 - Arealplan" (plan-ID 20190007), som har status som planforslag.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, 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 vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 793 900 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 175 600 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Ta kontakt med skolekontoret i Kvinnherad kommune, tlf. 53483100 for nærmere informasjon..

Bebyggelse

Nærområdet består for det meste av frittliggende småhusbebyggelse.

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 avviking 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

Svein Erik Tuastad
Lars Tuastad
Dag Henrik Tuastad

Heftelser

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

4617/144/122:

28.03.1980 - Dokumentnr: 2748 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4617 GNR: 144 BNR: 16

28.03.1980 - Dokumentnr: 2748 - Bestemmelse om gjerde
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Eiendommen har rett til opparbeiding og bruk av 3,5 m bred midlertidig vei over hovedbruket inntil ny vei blir opparbeidet. Eiendommen skal delta i bygge- og vedlikeholdskostnader for veien. Eiendommen er pålagt gjerdeplikt mot nabogrenser og vei. Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge ledninger for vann, kloakk, drenasje, elektrisitet og lavspentlinjer over eiendommen. Televerket har tilsvarende rett til å føre fram jordkabel eller luftledning.

31.03.1980 - Dokumentnr: 2823 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
Rett til vei, vann og kloakk vises til vilkår i målebrevet. Hovedbruket (bnr. 16) har samme veirett, men er fritatt for kostnader. Eier av bnr. 10 har rett til fri tilkopling med vei, vann, kloakk og drengroft.

01.01.2020 - Dokumentnr: 99539 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
KNR: 1224 GNR: 144 BNR: 122
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon 1,97% (forutsatt salgssum 2.490.000), kr 49 000

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 19 000

Oppgjørshonorar, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900

Betalingsutsettelse, kr 1.500

Visningshonorar per visning, kr 2500

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 101 045

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Raymond Bård Olsen den 02.07.2026.

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig 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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at

EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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 siste arbeidsdag før overtakelse. 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.

Ansvarlig megler

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

Kontaktperson

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

Dødsbo

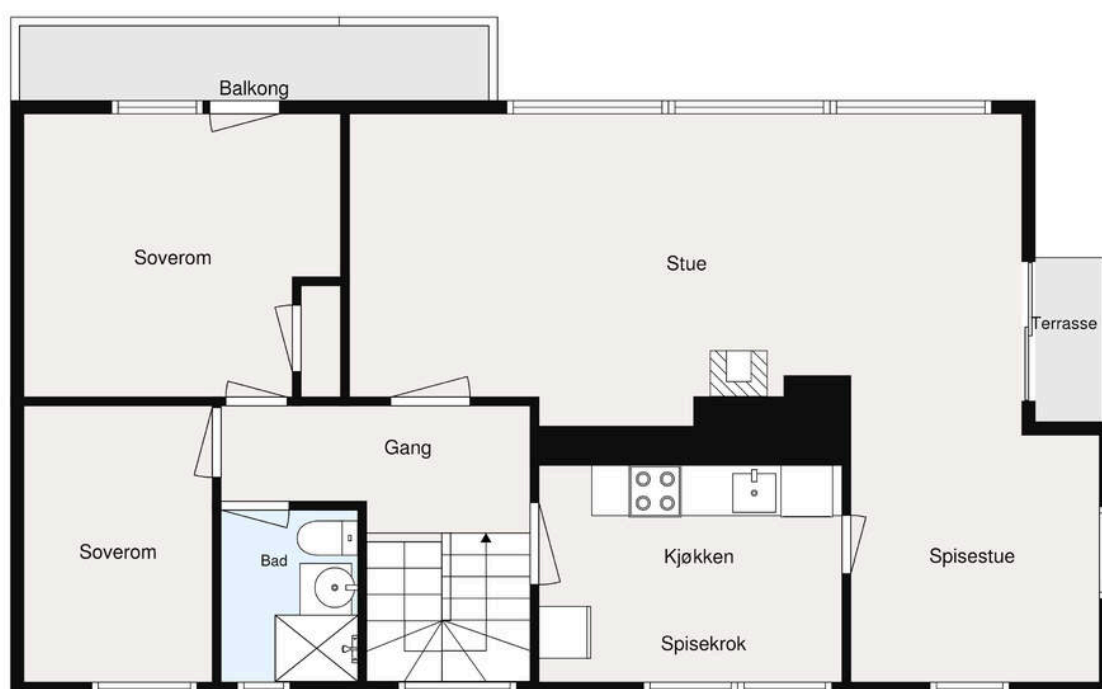
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.







2.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

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

studiovest.

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.



















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.

studiovest.

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.

















Tilstandsrapport



Enebolig



Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES



KVINNHHERAD kommune



gnr. 144, bnr. 122

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 16674-2537

Eiendomsverdi ref nr: AB9746

Autorisert foretak: FONNATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Bård Olsen

Vår ref: Svein Erik Tuastad



FonnaTakst AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

FonnaTakst AS

FonnaTakst AS ble etablert høsten år 2009 og tar på seg takseringsoppdrag i regionen.

Vårt formål er å levere solide faglige takstrapporter som uavhengig part i markedet.

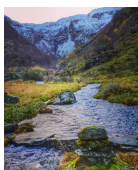
Kompetansen i FonnaTakst AS innenfor takseringsbransjen har over 20 års erfaring.

Våre oppdragsgivere er meglerforetak, banker, advokatfirma, privatkunder, Kommuner og Fylkeskommune.

FonnaTakst AS leverer boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditakster,

forhåndstakster, byggelånskontroll og reklamasjonsrapporter.

Vi er og sertifisert for verditaksering av landbrukseieendommer og utarbeider energirapporter/energirådgivning.



Rapportansvarlig

Raymond Bård Olsen

Uavhengig Takstingeniør

raymond.olsen@knett.no

920 17 717



Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERRAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført år 1979- oppført med normal standard ifølge byggeåret.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Det er registrert ventilasjonskanal på kaldtloft som ikke er tilstrekkelig festet mot selve takgjennomføringen/ventilhatt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bad:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Vaskerom:

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann og avløpsledninger.

Brannslukkeapparatet er av eldre dato (1991) og bør byttes ut for å sikre at utstyret fungerer ved en eventuell brann.
Manglende eller defekt håndslukkerutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt, noe som kan føre til større skader og fare for liv og helse.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helseisiko, da det ikke er installert radonsperre i bygget.
Området ligger kartlagt med moderat til lav aktsomhetsgrad-kilde <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

For nærmere beskrivelse av konstruksjoner og overflater vises det til innholdet i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i plastutførelse
Det er montert stigtrinn på takflate
Heldekkende sort pipebeslag

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Yttervegger montert med 4" bindingsverk- montert med vindsperre, lekter og utvendig malt bordkledning.
Konstruksjonen er isolert med 10cm mineralull.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Valmtak-konstruksjon
Undertak med sponplatesutak og takpapp- sløyfer og lekter.
Isolasjonen er isolert mellom etasjeskille 1 etasje og kaldtloftet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass montert i trekarm/ramme
Bygningen har malt hovedytterdør. Hoveddør kjeller av nyere dato
1 etasje med terrasse skyvedør med metallkarm og 2-lags isolerglass fra år 1979
Balkongdør fra soverom 1 etasje- kvitmalt utførelse fra år 2019, produsent Lyssand
Balkong med impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk.

Det er montert tretrapp i front av skyvedør til terreng
Det er oppført tretrapp i terreng retning nordvest

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betonggulv i kjeller
Boligen har elementpipe.
Tilkoblet tønneovn i stuedel montert på kobberplate

Gulvet har belegg. Veggene har panel og betong/mur. Himlinger med himlingsplater og panel.

Soverom med belegg, panel og tapet på vegg, tak med himlingsplater.
Hobbyrom med løse tepper og belegg, betongvegger og panel mot soverom, panelt himling
Gang med belegg, panel og malt puss, panelt himling
Matkjeller med betonggulv, puss og panel på vegg, panelt himling
Trappegang med belegg, panel på vegg, himlingsplater i tak.
Soverom med belegg, veggflater med tapet, himlingsplater i tak.
Soverom med belegg, tapet himlingsplater.

Soverom med vegghengte panelovner

Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt ved/i Toalettrom.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen finerdører.
Glassør mellom gang og vindfang i kjeller
Glassør mellom stue og gang 1etg

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Overflater med belegg, respatexplater på vegg, himlingsplater i tak Ventil i tak.

Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i Trappegang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater med betonggulv

Betongvegger og malte plater mot soverom.

Det er panelt himling

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eikekjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Montert med fliser over benkeplate

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Overflater med laminat, tapet, himlingsplater.

Merk:

Lokal glippe på laminatskjøt lokalt

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Montert med vannklosett og servant

Overflater med belegg, malte veggplater, tak med himlingsplater.

Ventil i vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekrane på vaskerommet med eldre sluseventil

Det er montert utvendig vannpost

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med tradisjonelle skrusikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1979.

Grunnmur med betongelement med fasadestein.

Det er planert rundt byggegrunn- brostein og deler av tunet med grusmasser

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1979.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke forelagt opplysninger om eventuell oljetank, innhent opplysninger om mulig

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brannslukkeapparatet er av eldre dato (1991) og bør byttes ut for å sikre at utstyret fungerer ved en eventuell brann.

Manglende eller defekt håndslukkerutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt, noe som kan føre til større skader og fare for liv og helse.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Området ligger kartlagt med moderat til lav aktsomhetsgrad- kilde <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forelagt omsøkte tegninger

Hobbyrom er innredet og i bruk som soverom i kjeller

Rom omsøkt som diverse er i denne rapporten beskrevet som hobbyrom.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt bygningstegninger

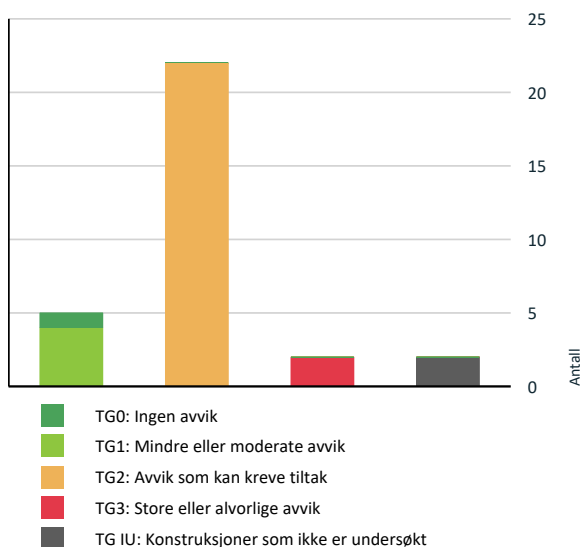
Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



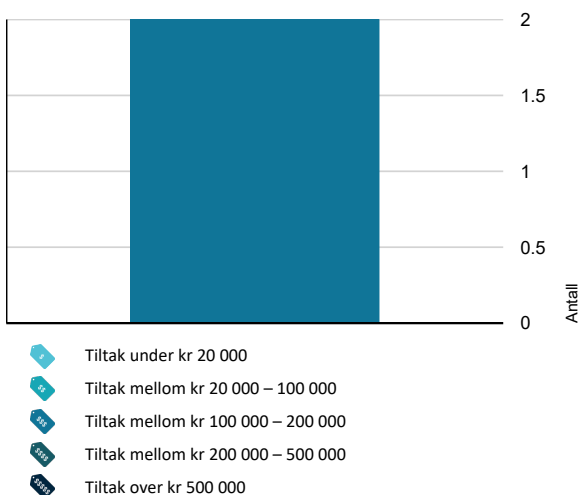
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHØRAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Tilstandsrapport

ENEBOILIG

**Byggeår**

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygget er innredet til boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer som kan føre til følgeskader på bygningen. Begrenset besiktigelse fra bakkenivå gir usikkerhet om faktisk tilstand, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

**! TG 2 Nedløp og beslag****Beskrivelse**

Takrenner og nedløp i plastutførelse
Det er montert stigtrinn på takflate
Heldekkende sort pipebeslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales ytterligere kontroll av takflate og tekking rundt pipegjennomføring.

Konsekvens/tiltak**Andre tiltak:**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør inspiseres nærmere, spesielt rundt pipegjennomføringen, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå.

Begrenset inspeksjon gir økt risiko for skjulte feil og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegger montert med 4" bindingsverk- montert med vindsperre, lekter og utvendig malt bordkledning. Konstruksjonen er isolert med 10cm mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig bordkledning fra byggeåret- tilstandsgrad ansatt opp mot forventet brukstid(levetidsbetraktning)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes stedvis utskiftninger av kledning som del av det løpende vedlikeholdet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for råteskader og redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Valmtak-konstruksjon Undertak med sponplatesutak og takpapp- sløyfer og lekter. Isolasjonen er isolert mellom etasjeskille 1 etasje og kaldtloftet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe tegn til fuktskjolde ved pipegjennomføring

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere kontroll av tekking grunnet fuktskjolder på underside av undertaket- synlig på kaldtloft. det kan være eldre fuktmerker, men kan og forekomme grunnet inndriv, sprukket takstein eller utett tekking og inndriv grunnet redusert tetthet.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass montert i trekarm/ramme

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Stedvis noe tegn til gryende slitasje,elde

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å skifte ut vinduer med eldre glassfelt til isolerglass med lavere U-verdi, noe som vil være energibesparende.

Slitte karmar og sprekker i treverket kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råteskader og behov for kostbare reparasjoner.

Regelmessig vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå slike konsekvenser.



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Hoveddør kjeller av nyere dato 1 etasje med terrasse skyvedør med metallkarmar og 2-lags isolerglass fra år 1979

Balkongdør fra soverom 1 etasje- kvitmalt utførelse fra år 2019, produsnet Lyssand

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Terrasse skyvedør med metallkarmar- noe treg å åpne

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedøren bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på beslag og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og risiko for skade på dørens mekaniske deler, samt redusert brukervennlighet.



Hoveddør i kjeller

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med impregnerte trebjelker, terrassebord og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Topprekke med noe slitasje, elde- behov for overflatebehandling

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Topprekke bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forlenge levetiden på treverket.

Dersom tiltak ikke utføres, vil treverket kunne forvitte ytterligere, noe som kan føre til redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert tretrapp i front av skyvedør til terreng
Det er oppført tretrapp i terreng retning nordvest

Vurdering av avvik:

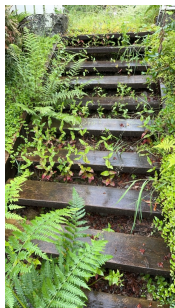
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig tretrapp retning nordvest med noe preg av fuktpåkjenning-
behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling bør utføres for å beskytte treverket mot videre
fuktpåkjenning og for å forlenge trappens levetid.
Manglende behandling kan føre til økt risiko for råte og redusert
holdbarhet.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har
himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedsoverom med skjoldet overflate i front av garderobeskap på gulv.
Det er registrert noe lokal knirk i gulv i stuedel og kjøkken

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjoldet overflate på gulvet foran garderobeskapet bør utbedres

Lokal knirk i gulv i stuedel og kjøkken bør vurderes og eventuelt
utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betonggulv i kjeller

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2
meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må underlaget utbedres for å
unngå oppsprekking og knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skader på gulvbelegg og
redusert komfort.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Tiilkoblet tønneovn i stuedel montert på kobberplate

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales generelt montering av rentbrennende ildsted

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å montere et rentbrennende ildsted for å redusere utslipp
Videre bør tilstanden til pipen følges opp, da mer enn halvparten av
forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for slitasje,
lekkasjer og i verste fall brann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERRAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Tilstandsrapport

Gulvet har beleg. Veggene har panel og betong/mur. Himlinger med himlingsplater og panel.

Soverom med beleg, panel og tapet på vegg, tak med himlingsplater.
Hobbyrom med løse tepper og beleg, betongvegger og panel mot soverom, panelt himling
Gang med beleg, panel og malt puss, panelt himling
Matkjeller med betonggulv, puss og panel på vegg, panelt himling
Trappegang med beleg, panel på vegg, himlingsplater i tak.
Soverom med beleg, veggflater med tapet, himlingsplater i tak.
Soverom med beleg, tapet himlingsplater.

Soverom med vegghegte panelovner

Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktmåling er foretatt ved/i Toalettrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Soverom med beleg- lokale buler på overflate og lokal avmerking på beleg.

Matkjeller med betonggulv- noe saltutslag.

Trappegang med beleg-ujevnt gulv mot vaskerommet.

Soverom med himlingsplater i tak- fuktskjolder i tak grunnet tidligere lekkasje

Soverom med buling på vegg ved tilkomstdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og ujevnheter i gulv og vegger, samt undersøke årsaken til saltutslag og fuktskjolder.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Himlingsplater på soverom bør skiftes ut- eventuelt overflatebehandles- det er ikke forelagt opplysninger om årsak og tidspunkt for lekkasjevann.

Tiltak med lokal utbedring av beleg med avmerking og lokale buler bør vurderes.

Ujevnt gulv i trappegang mot vaskerommet- ytterligere kontroll/ avdekning anbefales for å kartlegge tilstand og omfang tilstrekkelig.

Buling på vegg mot soverom bør vurderes utbedret.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og foreta tiltak for å unngå fremtidige fuktskader.



TE 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.
Glassør mellom gang og vindfang i kjeller
Glassør mellom stue og gang 1etg

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflater med beleg, respatexplater på vegg, himlingsplater i tak
Ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende skader og kostnader.

Det anbefales at alle arbeider dokumenteres og utføres av kvalifisert fagpersonell.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling med hammerelektroder er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i Trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4.

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater med betonggulv

Betongvegger og malte plater mot soverom.

Det er panelt himling

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tåler normal bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

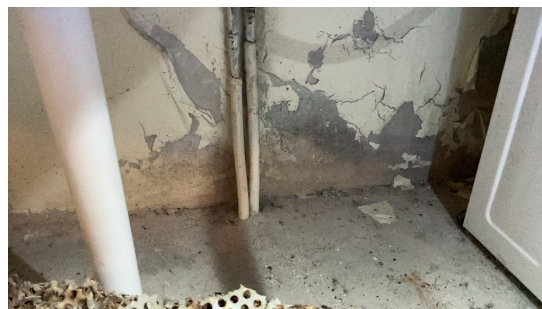


KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Tilstandsrapport

Eikekjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Montert med fliser over benkeplate
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Overflater med laminat, tapet, himlingsplater.

Merk:

Lokal glippe på laminatskjøt lokalt



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad ansatt grunnet alder på mekanisk installasjon

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkenventilatoren, da alder på mekanisk installasjon medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Montert med vannklosett og servant

Overflater med belegg, malte veggplater, tak med himlingsplater.

Ventil i vegg

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Overflater- tak med himlingsplater, fargenyans i tak.
Noe tegn til svertesopp bak skapløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør, samt vurdere etablering av mekanisk avtrekk for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende tilluft og mekanisk avtrekk kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for svertesopp og andre fuktrelaterte skader, noe som kan redusere levetiden på overflater og konstruksjon.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekrane på vaskerommet med eldre sluseventil
Det er montert utvendig vannpost

Vurdering av avvik:

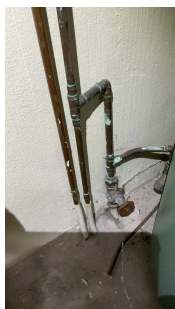
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det anbefales å overvåke vannrør jevnlig og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom, for å unngå risiko for lekkasjer som kan føre til skader på bygningen og dårlig innemiljø.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Det er registrert ventilasjonskanal på kaldtloft som ikke er tilstrekkelig festet mot selve takgjennomføringen/ventilhett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanalen bør festes forsvarlig til takgjennomføringen/ventilhett for å hindre ytterligere kondensdannelse og potensiell fuktskade på omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller dårlig feste kan føre til at fuktig luft lekker ut og gir økt risiko for kondens, som igjen kan medføre råte- og muggskader over tid.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen så snart som mulig for å sikre effektiv drift og redusere risikoen for driftsstans eller kostbare reparasjoner. Manglende service kan føre til redusert levetid og økt risiko for feil på anlegget.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for plutselig lekkasje og vannskader.



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

Beskrivelse

Sikringsskap med tradisjonelle skrusikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon av anlegget- så anbefales EL-kontroll

Konsekvens av manglende dokumentasjon, kan ved avvik medføre betydelige kostnader med utbedring.



Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHØRAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør vurderes tiltak for utbedring eller utskifting av dreneringen, da dagens løsning har begrenset effekt og levetiden er overskredet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til råteskader og redusert inneluft.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med betongelement med fasadestein.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er planert rundt byggegrunn- brostein og deler av tunet med grusmasser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Brostein med stedvis ujevn overflate-tiltak for utbedring bør vurderes

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre ujevnheter i brostein og forbedre fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning mot bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktskader og skader på grunnmur over tid.



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1979.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av alder og ukjent rørtype er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og plutselige skader, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

! TG 1U Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke forelagt opplysninger om eventuell oljetank, innhent opplysninger om mulig

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukkeapparatet er av eldre dato (1991) og bør byttes ut for å sikre at utstyret fungerer ved en eventuell brann.

Manglende eller defekt håndslukkerutstyr medfører økt risiko for at brann ikke kan slukkes effektivt, noe som kan føre til større skader og fare for liv og helse.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko, da det ikke er installert radonsperre i bygget.
Området ligger kartlagt med moderat til lav aktsomhetsgrad- kilde <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

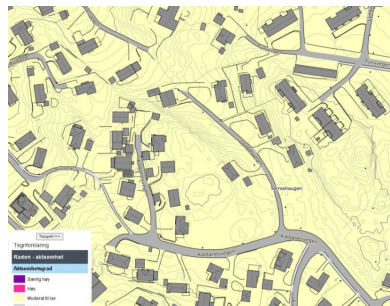
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukkeapparat av eldre dato-år 1991

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHØRAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering, lagring, hobby

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er antatt

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med støpt betongringmur

Innvendig støpt gulv, synlig 4" bindingsverk- montert med stående malt bordkledning.

Prefabrikerte takstoler, montert med sutaksplater, sløyfer og lekter.

Taket er tekket med farget betongtakstein

Nedløpsrør og takrenner i plastutførelse

Montert med treleddport i front

Vindu med enkle glassfelt i trekarm/ramme

Innlagt strøm- montert med lysarmatur

Merk:

Det er ikke foretatt tilstandsanalyse for garasje, kun enkel befarings og beskrivelse.

Gjengrodde takrenner

Mose på takflate

Kledning står stedvis noe tett ned mot terreng

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

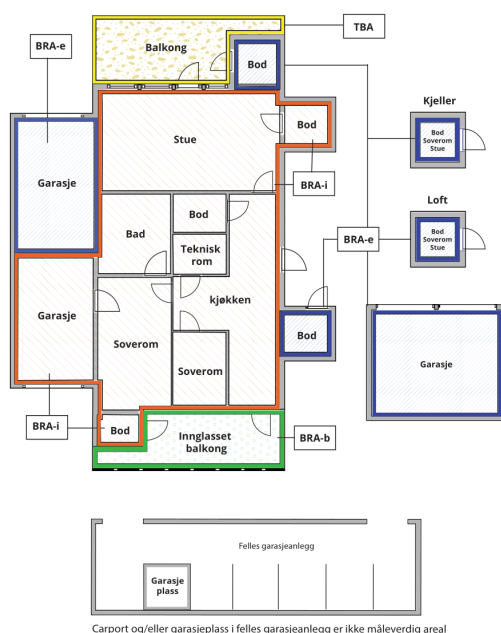
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHØRAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	85			85	4
Kjeller	82			82	
SUM	167				4
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Vindfang, gang, soverom, vaskerom, toalettrom, soverom 2, matkjeller, bod, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forelagt omsøkte tegninger

Hobbyrom er innredet og i bruk som soverom i kjeller

Rom omsøkt som diverse er i denne rapporten beskrevet som hobbyrom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Vedlegg: Takstrapport

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Kommentar: Det er ikke forelagt bygningstegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Raymond Bård Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHHERAD	144	122		0	1147.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Uppdalsvegen 14

Hjemmelshaver

Tuastad Anne Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til med omliggende park/ friområdene på Husnes
Normalt gode solforhold
Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og handelssentre.
Fine turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Privat felles tilkomstvei fra avkjøring Kaldestadvegen v/ kryss

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 19740002
Ikrafttredelsesdato: 17.06.1975
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Plannavn: Del 1 av gnr 144 og 145 - Bogsnes og Røssland, Husnes
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate

Reguleringsformål

Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Vedlegg: Takstrappport

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Om tomten

opparbeidet uteområdet, plen, busker og bed.
brostein i tunet, behov for renspyling.
Gruset oppkjørsel
noe gjenngrodd uteomrpd
tunet heller noe mot tilkomstvei, burde vært justert med støtremur for bedre utnyttelse av funksjonell bredde.

Tinglyste/andre forhold

Dagbokført: 31/03-1980Hjemmel til eiendomsrett
Doknr: 1980/2823-1/49
Omsetningstype: Uoppgitt
Tuastad Anne Lise
Født: 11/04-1937

Det er ikke innhentet opplysninger om heftelser som eventuelt er registrert på matrikkelenheten for denne rapporten

Kommuneplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato: 22.3.2018
Plannavn: Arealdel tilkommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Arealformål
Arealbruk: Sentrumsformål

Bestemmelsesomr.
Navn#A
Hjemmel: spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Grunndata

Dagbokført: 28/03-1980Registrering av grunn
Doknr: 1980/2748-1/49
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4617 Gnr:144 Bnr:16

Matrikelopplysninger

TypeBEST.GRUNNEIENDOM
BruksnavnTUA
Etableringsdato28/03-1980
TinglystJa
Arealmerkna
MatrikkelførtJa
Har festegrunnNei
Skyld0,01
LandbrukNei
Næringsgruppe
Antall teiger1
SeksjonertNei
Areal1147.5 m²
ArealkildeBEREGNET AREAL

Vedlegg: Takstrappport

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Bygningsopplysninger

NæringsgruppeBOLIG
BygningsstatusTATTI BRUK
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer174405182
Bebygd areal
BRA bolig170,0
BRA annet
BRA totalt170,0
Har heisNei
Rammetillatelse
lgangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger1
Antall etasjer2

NæringsgruppeANNET SOM IKKE ER NÆRING
BygningsstatusFERDIGATTEST
Energikilde
Oppvarming
Avløp
Vannforsyning
Bygningsnummer300042268
Bebygd areal
BRA bolig
BRA annet26,0
BRA totalt26,0
Har heisNei
Rammetillatelse
lgangset.till
Ferdigattest
Midl.brukstill.
Tatt i bruk (GAB)
Antall boliger
Antall etasjer1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag	22.06.2026		Fremvist	1	Nei
Ordrebekreftelse	23.06.2026		Fremvist	1	Nei
Kommunalinformasjon	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	13.07.2026		Innhentet		Nei
Norkart AS	13.07.2026		Innhentet		Nei

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHØRAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AB9746>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Uppdalsvegen 14, 5460 HUSNES
Gnr 144 - Bnr 122
4617 KVINNHERAD

FONNATAKST AS
Håvardhaugvegen 33
5464 DIMMELSVIK



Andre bilder



Garasje



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tuastad, Svein Erik

06.07.2026

✓ Signed

bankID

Tuastad, Lars

06.07.2026

✓ Signed

bankID

Tuastad, Dag Henrik

07.07.2026

✓ Signed

bankID

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

Dag Henrik Tuastad

Lars Tuastad

Svein Erik Tuastad

Boligen

Uppdalsvegen 14
5460 Husnes

4617-144/122/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2708260116 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ 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?: 2015

Firmanavn: Usikker, men lokalt fagfirma

Beskrivelse av arbeidet: Jeg vet helt sikkert at det er lagt nytt dusjkabinett og vask / skap våtrom og at det er laget nytt kjøkken men jeg har ikke papirer her så jeg kan ikke skrive nøyaktig Firma og årstall. Det er perm i bolg med diverse papirer

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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?

♦ 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?

♦ 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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Kommune: 4617 Kvinnherad
Eiendom: 4617/144/122/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.6.2026

0 25 50 m

Kaldanesvegen

Uppdalsvegen

Haugevegen

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 144, Bruksnr 122	Kommune:	4617 Kvinnherad
Adresse:		Grunnkrets:	605 Tørreshaugen
Veiadresse:	Uppdalsvegen 14, gatenr 1056 5460 Husnes	Valgkrets:	3 Husnes
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	7050301 Husnes og Holmedal
		Tettsted:	5077 Husnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tua	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.03.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 147,5 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

Gårdsnummer 144, Bruksnummer 122 i 4617 KVINNHHERAD kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4617/144/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	28.03.1980	Avgiver	4617/144/16	-1 147,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/144/122	1 147,2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 144, Bruksnummer 122 i 4617 KVINNHHERAD kommune

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 144, Bruksnummer 122 i 4617 KVINNHØRAD kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Uppdalsvegen 14	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174405182			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			84,0		84,0				
H01	1		86,0		86,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	26,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	26,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300042268			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				26,0	26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KVINNHHERAD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

5470 ROSENDAL

TO/rg/E

ROSENDAL, den 08.07.1980

Sven Tuastad

5460 Husnes

v/Kvinnherad Sparebank

5470 Rosendal

Mellombels bruksløyve for ny einebustad på gnr.144, bnr.122,
Tua or Boksnes. Söknad om ferdigattest datert 18.06.80, mottekan
01.07.1980.

Ved kontroll 07.07.80 stod desse arbeid att:

1. trapp ved terrassedör
2. dytting og falspuss rundt dör og vindu i grunnmur
3. montering avtrekksvifter i vaskerom og i WC i kjellar, jfr.
Bygg.forskrifter, kap.47:131
4. montering peis/omn i stova.

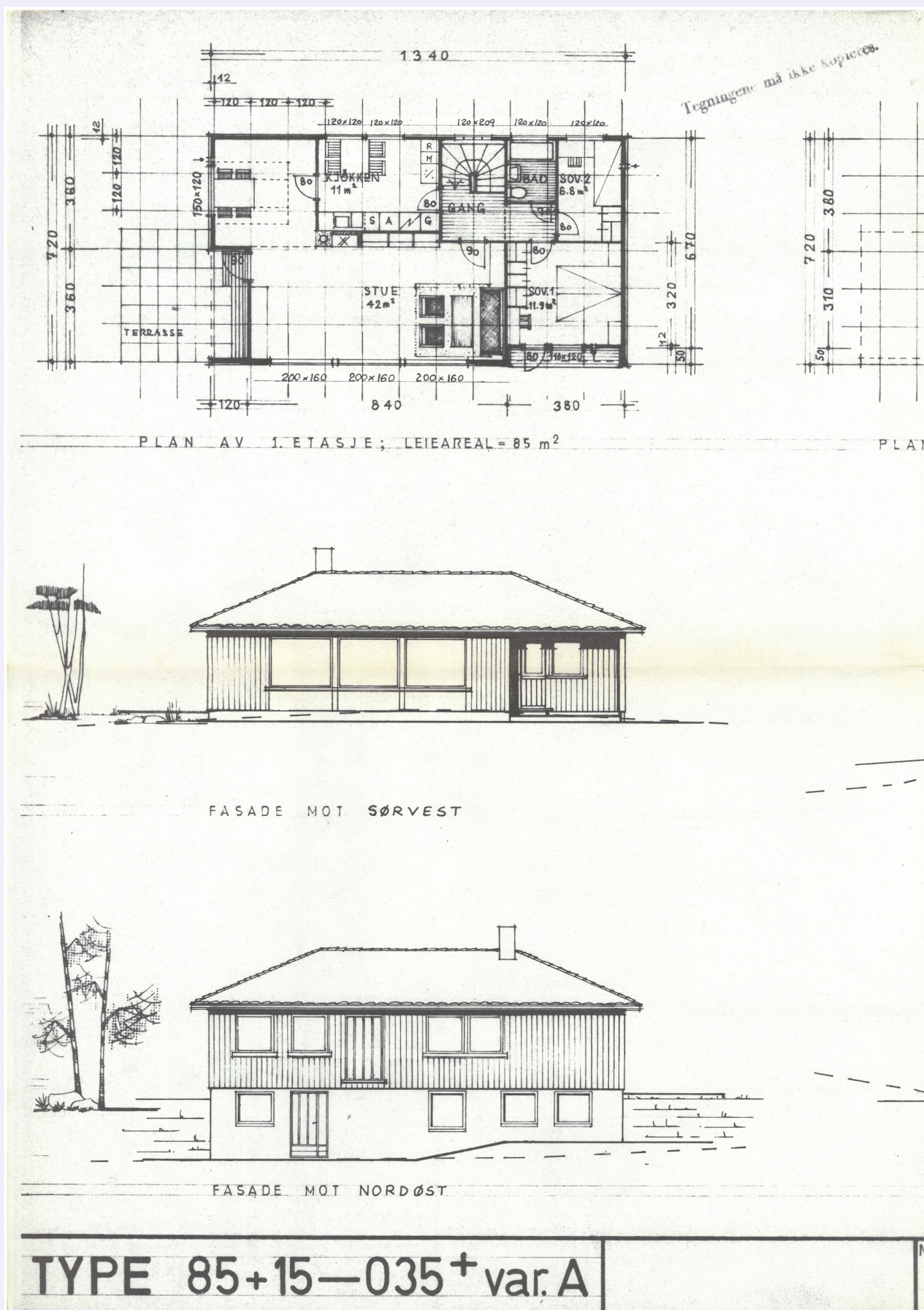
Vi kan gi mellombels bruksløyve for huset, og kan skriva ut
ferdigattest når dei nemnde arbeid er ferdige og godkjende.

O.B.Espeland
bygn.sjef

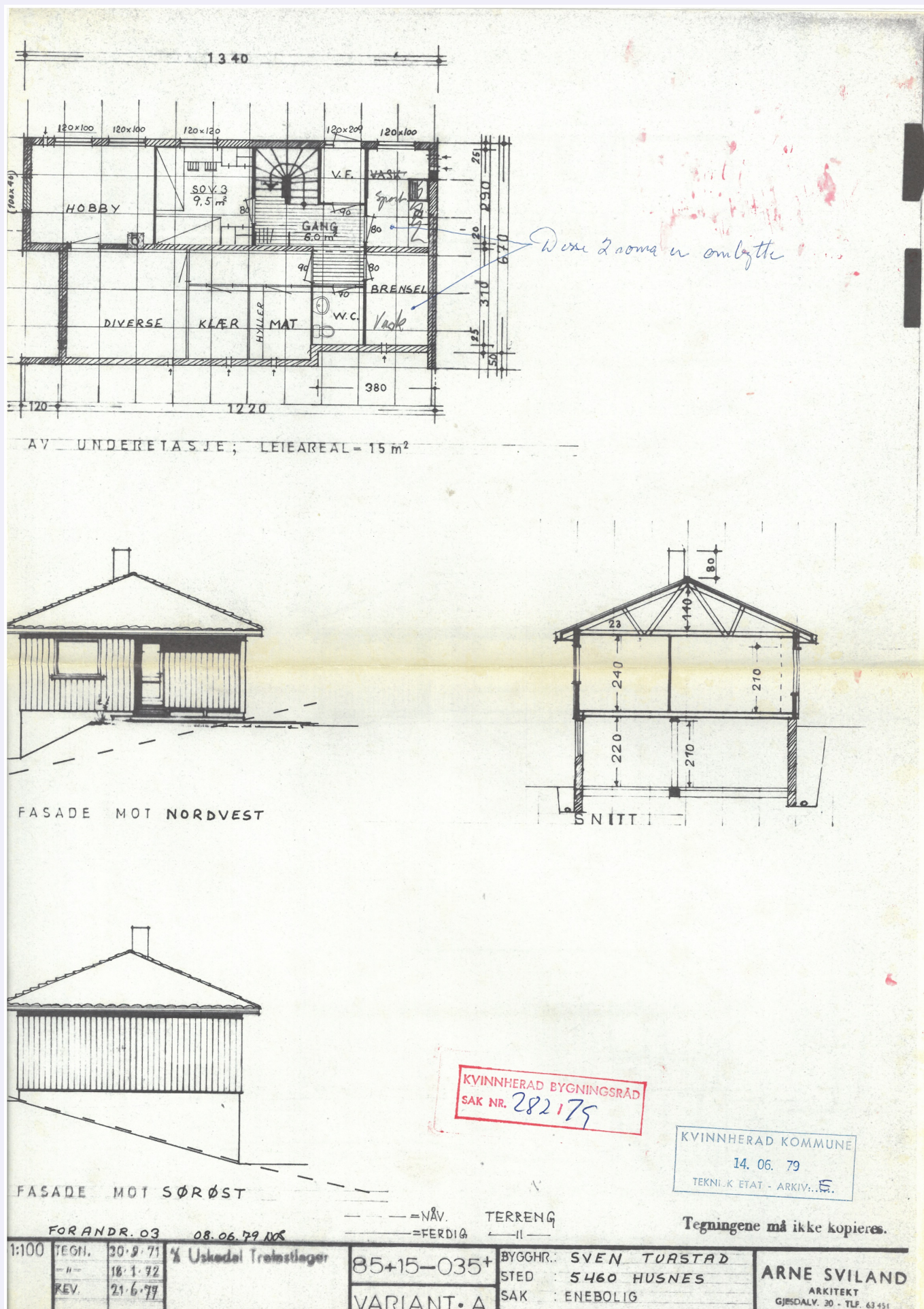
Tor Omvik
bygn.kontr.

Vedl. stempla teikningar

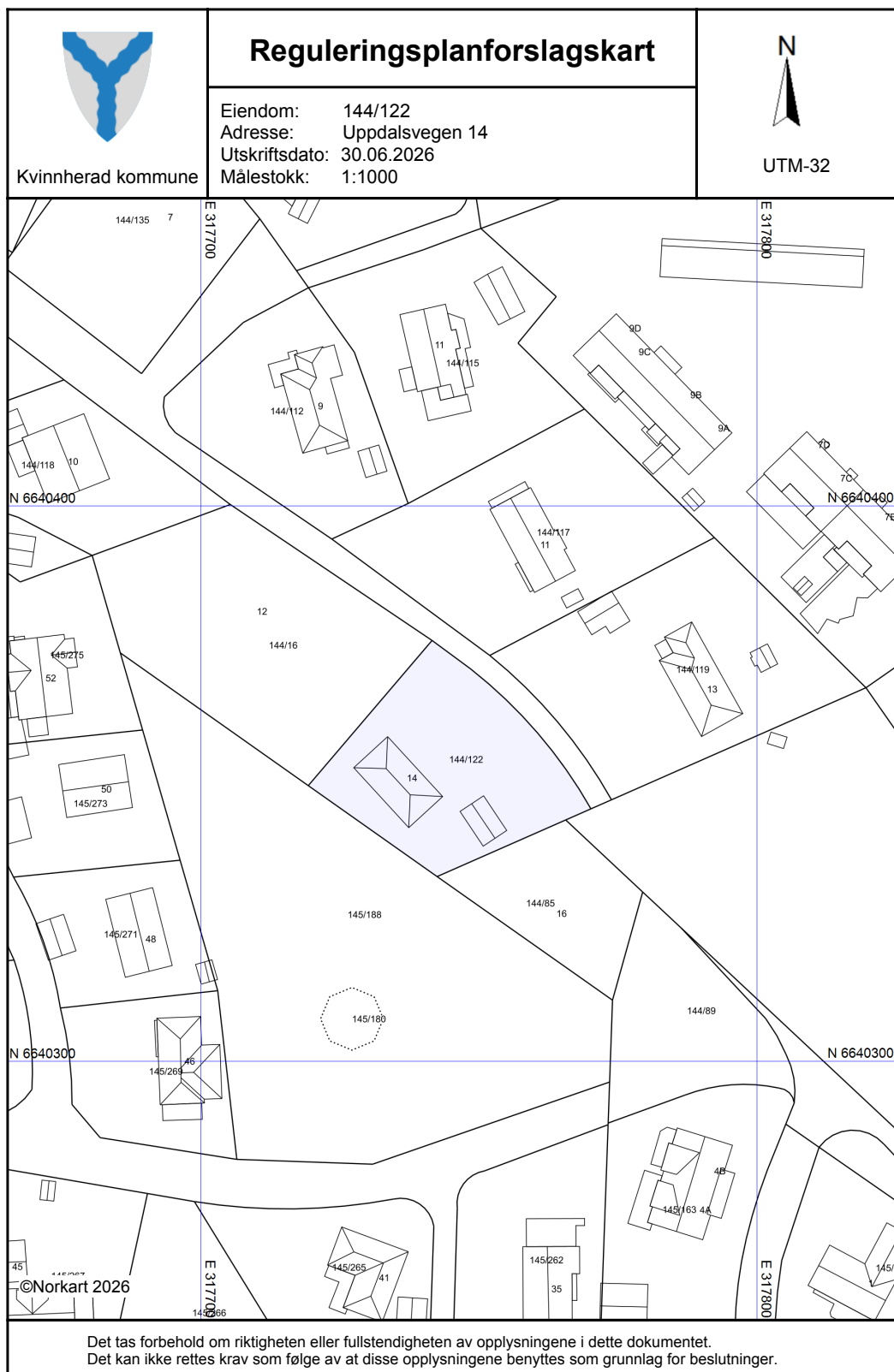
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



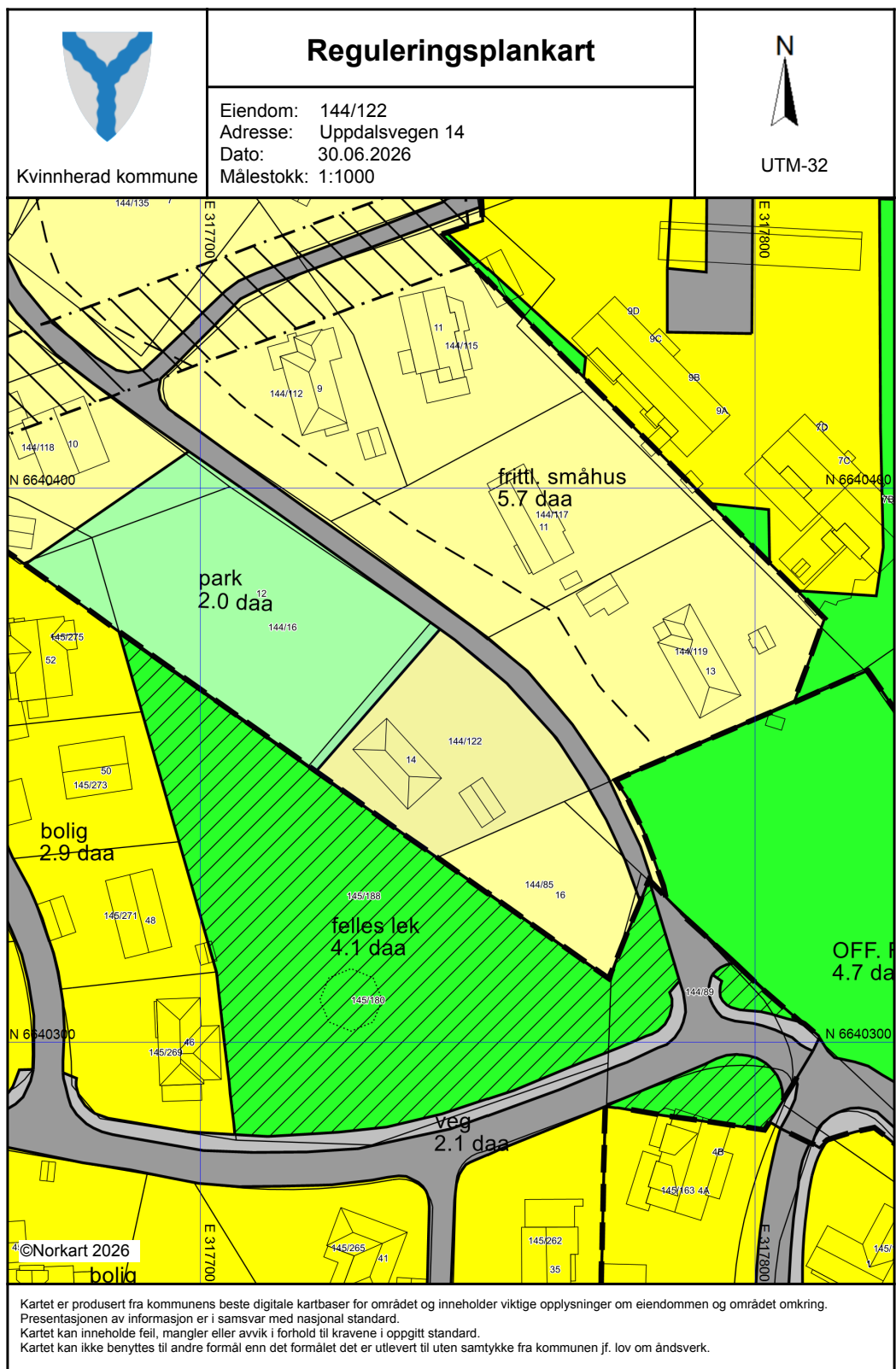
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

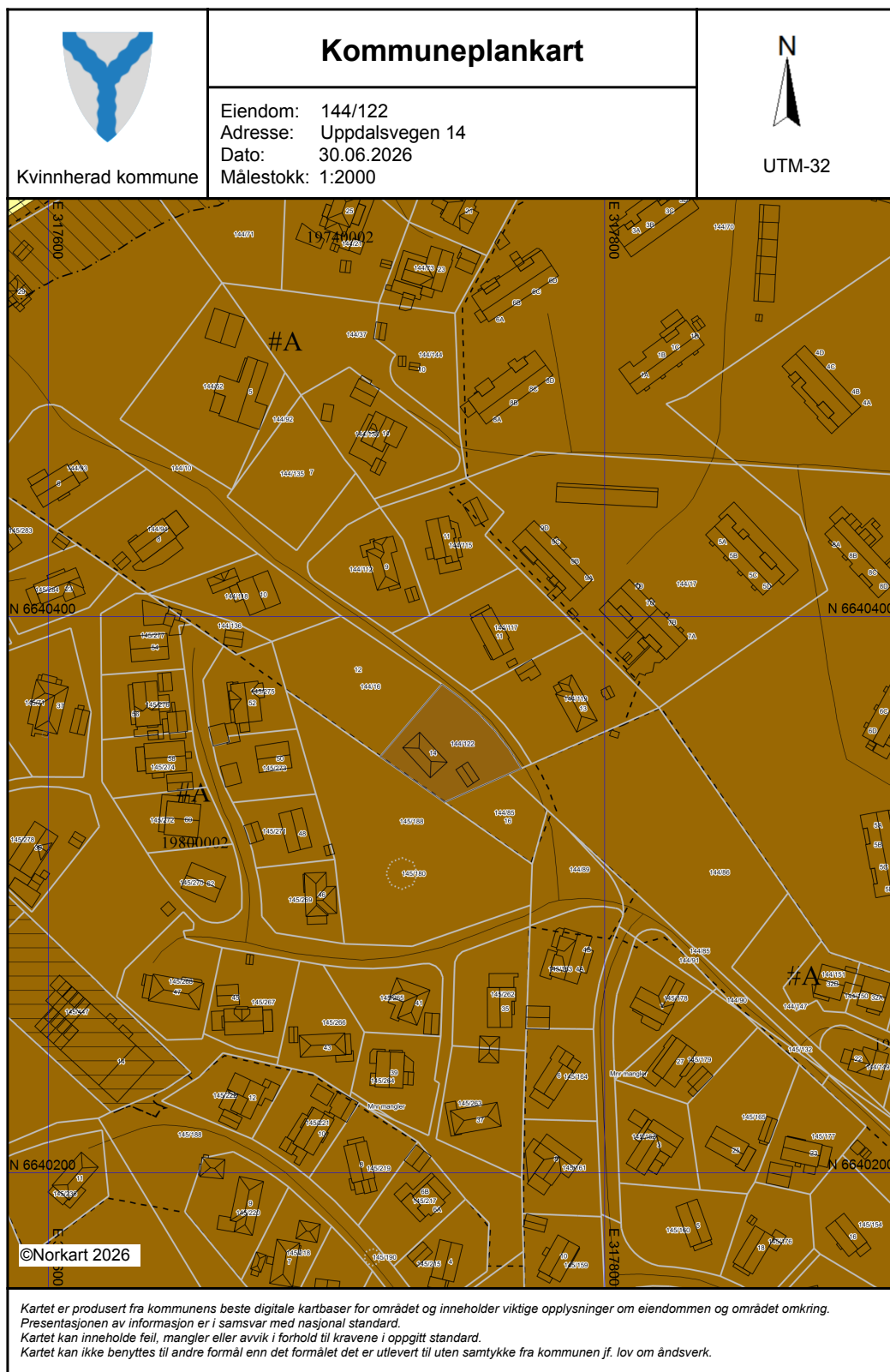
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Garsjer i boligområder
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2007 § 2)</i>	
	Friområder
	Park
	Annet friområde
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 2007 § 2)</i>	
	Boligbebyggelse, blokker
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2007 § 2)</i>	
	Parkeringshus eller -anlegg
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedlegg: Kommunalinformasjon



V E D T E K T E R

til

Reguleringsplan for Del I av Røssland på Husnes, g.nr. 144 og 145.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne grenselina skal busetnaden plasserast i høve til vegar og plassar som vist på planen.

§ 2.

Det regulerte areal er delt i område for:

- I. Bustadhus.
- II. Offentlege bygningar.
- III. Område for almennyttige føremål.
- IV. Forretningsbygg.
- V. Friområde.

I. Bustadhus.

§ 3.

Planen forutset at feltet skal byggjast ut med frittstående eine-bustader i 1 høgde med kjellar eller sokkelhøgde der terrengetilhøva tilseier dette etter bygningsrådets skjønn. Det kan tillatast oppføring av vertikaldelte rekkjehus dersom slike bygg etter bygningsrådet sitt skjønn kan innpassast i planen på ein tiltalande måte. Gesims- og sokkelhøgde vert fastsett av bygningsrådet.

§ 4.

Det bebygde areal på tomtane må ikkje overstige 20 % av netto tomteareal i gule felt og 30 % i orange felt.

§ 5.

Husa skal ha saltak eller valma tak. Takvinklar skal vera max 27°. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggjemelding syta for at bygningar i same byggefelt får ei harmonisk utføring i høve til kvarandre både med omsyn til form, farge og materialbruk.

§ 6.

For kvar bustadeining skal prosjekterast inn 1 garasje i eller som tilbygg til bustadhuset. Bygningsrådet kan i særskilte vanskelege terrengetilhøve tillata frittstående garasje, men skal då syta for at materialval, form og farge er i samsvar med bustadhuset. I tillegg til garasje skal kvar tomt ha ein oppstillingsplass for bil.

- 2 -

§ 7.

Bustadhusa skal ikkje nyttast til nokon form for forretningsdrift.

§ 8.

Lagartankar for fyringsolje i friluft blir ikkje tillatne innan det regulerte område. Likeeins må tilplanting, tørkestativ, søppelspann eller anna utstyr eller materiell ikkje plasserast slik at det blir tilunnøddig ulempe for naboane.

§ 9.

Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal vera av ein type godkjend av bygningsrådet.

Gjerde, hekk og mur langs offentleg veg skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskild tilfelle, jfr. § 93 pkt. e i bygningslova. Bygningsrådet kan krevja at slike innretningar blir plassert innpå tomte, og at eigaren må vedlikehalde den stripe som blir liggjande mellom veggrunn og gjerde. (mur - hekk.)

§ 10.

Bygningsrådet kan påleggja huseigarane å setja opp nummerskilt på husa etter nærare vedtak.

II. Offentlege bygningar.

§ 11.

På areal merkt med Offentlege Bygningar skal oppførast Helsesenter og bygningar som er naudsynt i samband med drift av dette.

§ 12.

Bygningar kan oppførast i inntil 3 høgder.

§ 13.

Det bebygde areal skal ikkje overstiga 15 % av nettoarealet.

§ 14.

Interne vegar, plassar, avkjørsler, hekkar, murer m.v. skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevja utarbeidd situasjonsplan for heile området før handsaming av søknad om byggjeløyve.

III. Areal til almenyttige føremål.

§ 15.

Areal merkt med Almennyttig føremål skal nyttast til daginstitusjon for barn i førskulealder.

§ 16.

Bygningar kan oppførast i inntil 2 høgder.

- 3 -

§ 17.

Det bebygde areal skal ikkje overstiga 15 % av nettoareal.

§ 18.

Interne vegar, plassar, avkjørsler, hekkar, murer m.v. skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevja utarbeidd situasjonsplan for heile område før handsaming av søknad om byggjeløyve.

IV. Forretningsbygg.

§ 19.

På areal merkt med forretningsbygg kan oppførast bygg til forretnings og kontorføremål.

Det er ein føresetnad i planen at ein av forretningane skal være daglegvarehandel.(assortert matvarehandel). I unntakstilfelle kan bygningsrådet tillate 2.høgda innreida til bustadføremål.

§ 20.

Bygningsrådet kan ta avgjerd om verksemdar som ved støy, lukt eller andre årsaker er til ulempe for naboane skal visast til industriområde.

§ 21.

Bygningar kan oppførast i inntil 2 høgder.

§ 22.

Det bebygde areal skal ikkje overstiga 25 % av nettoarealet.

§ 23.

Parkeringsplassar, avkjørsler, hekkar, murer m.v. skal godkjennast av bygningsrådet. Bygningsrådet kan krevja utarbeidd situasjonsplan for heile område før handsaming av søknad om byggjeløyve.

V. Friareal.

§ 24.

I friområda kan bygningsrådet gje løyve til oppføring av bygningar som har naturleg tilknytning til friområde, til dømes barnepark med tilhøyrande lokaler, når dette etter rådets skjøn ikkje er til hinder for arealets bruk som friområde.

Generelt.

§ 25.

Ved sida av desse vedtektene gjeld vedtektene for Kvinnherad til Bygningslova.

§ 26.

Mindre vestentlege unntak frå desse reguleringsvedtak kan tillatast av bygningsrådet innafor ramma av bygningslova og byggjevedtektene for Kvinnherad kommune.

UPPDALSVEGEN 14

Nabolaget Tørreshaugen/Bogsnes - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Rustene Linje 760, 762	5 min 0.4 km
Stord Lufthavn Sørstokken	2 t 30 min
Bergen Flesland	3 t 24 min

SKOLER

Undarheim skule (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Husnes ungdomsskule (8-10 kl.) 239 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Kvinnherad vidaregåande skule 450 elever	17 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Husnes Sentrum Hotel - Shl Eigedom	10 min
Husnes Storsenter	13 min



«Grønt og rolig»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100



KVALITET PÅ SKOLENE

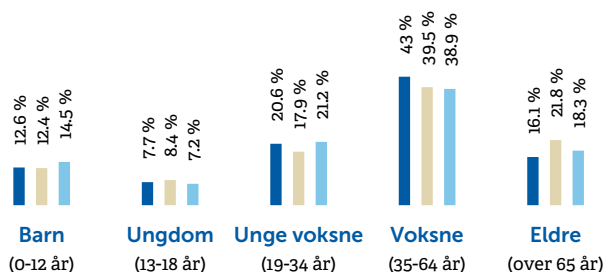
Bra 75/100



NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tørreshaugen/Bogsnes	430	229
Husnes	2 489	1 250
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Undarheim barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.8 km
Myrane barnehage (1-5 år) 80 barn	11 min 0.9 km
Sunde barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Spar Husnes PostNord	13 min 1.2 km
Kiwi Husnes	13 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 88/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 83/100

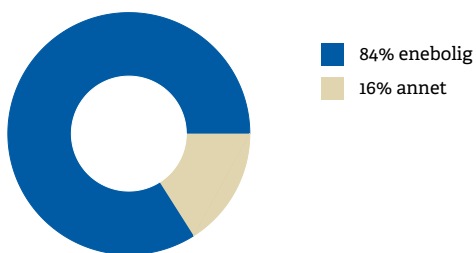
SPORT

 **Troåslia balløkke grus** **2 min** 
Fotball 0.1 km

 **Undarheim skule** **10 min** 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

 **Trim X Husnes** **11 min** 

BOLIGMASSE

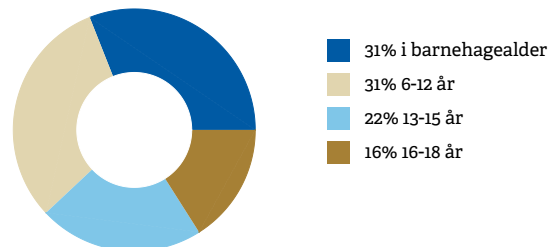


VARER/TJENESTER

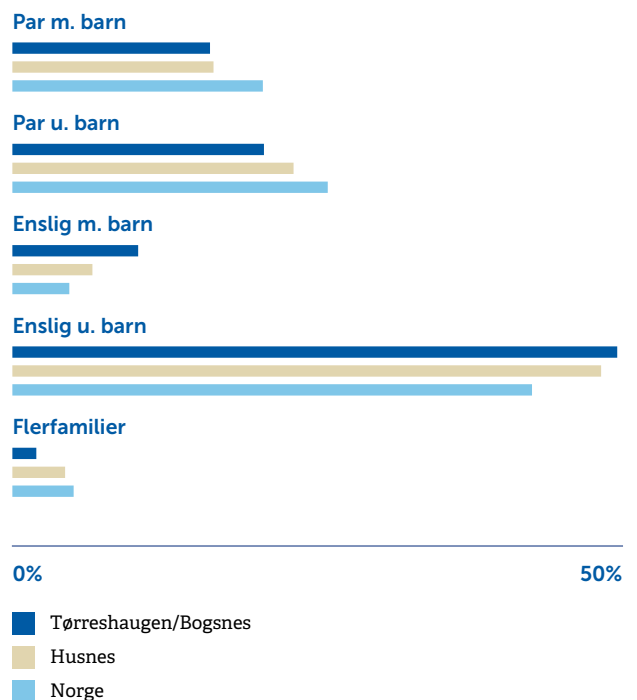
 **Husnes Storsenter** **13 min** 

 **Vitusapotek Husnes** **13 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

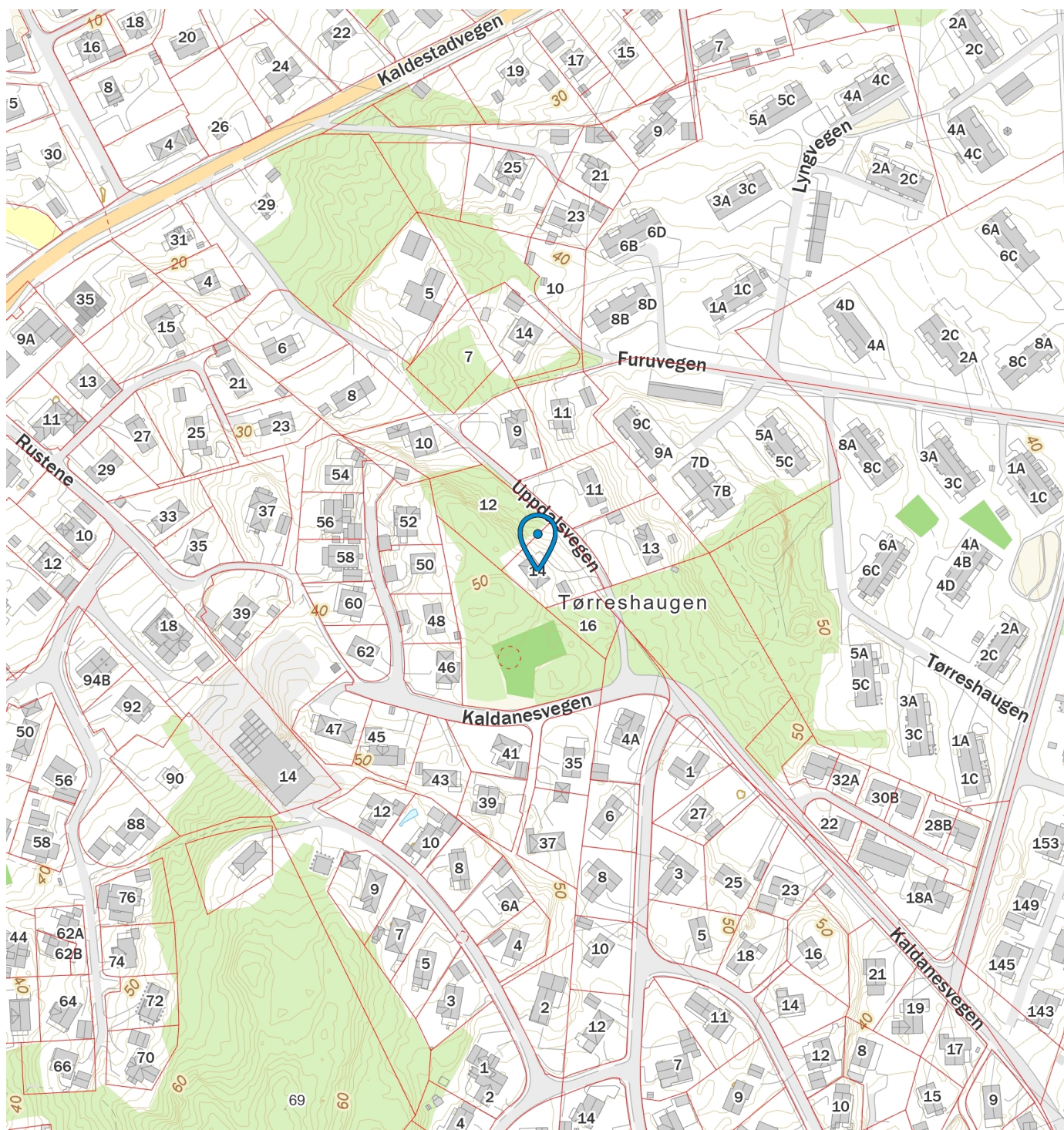
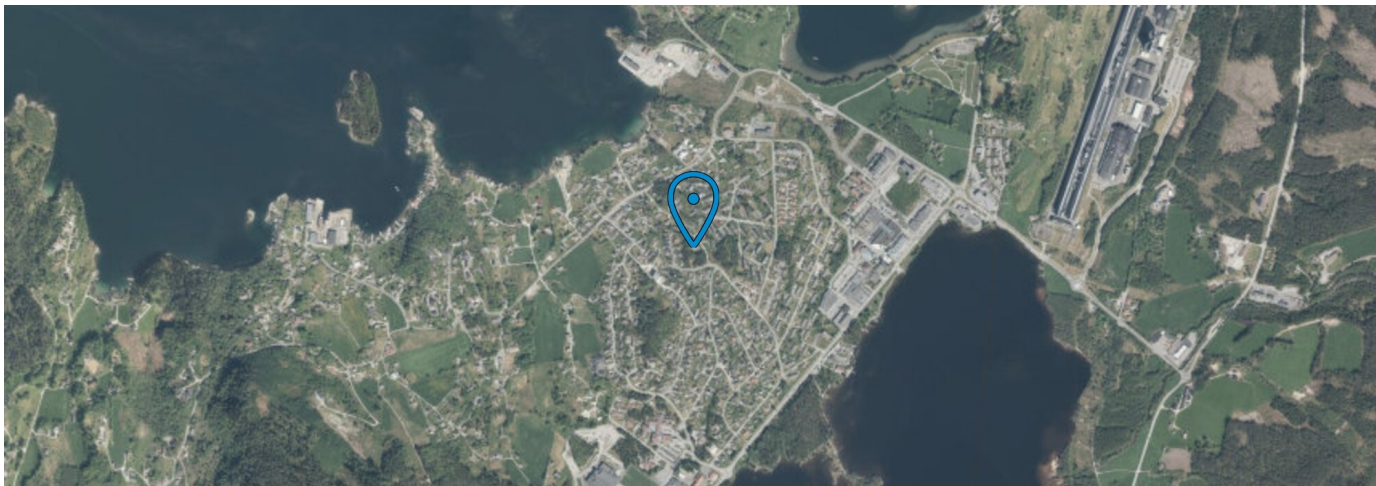


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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.



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!

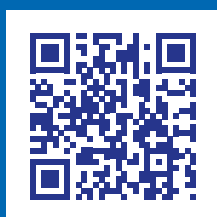
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Trygghet for deg som boligkjøper



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

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
- Husstandsdekning
- 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.

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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Oppdragsnr: 2708260116 / Marcus Vatna, tlf. 45054742
Uppdalsvegen 14, 5460 Husnes
Gnr. 144, bnr. 122 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.

