



Velkommen til

Onarheimsvegen 142
5460 Husnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Onarheimsvegen 142
5460 Husnes

Sjarmerende enebolig med tomt på over 7 mål! | Usjenert og nærhet til Husnes sentrum | Stabbur, eldstove og uthus

Velkommen til Onarheimsvegen 142. Dette er en sjarmerende enebolig på en stor, opparbeidet eiertomt. Eiendommen ligger tilbaketrukket til med store plenarealer, beplantning og et gruset tun. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og har flere stuer med en fleksibel planløsning. Eiendommen har også et stabbur, uthus og en eldstove.

Kort fortalt:

Stor eiertomt på over 7 mål med plen og beplantning.

Egen holme (Kattaholmen) i Bogsnsvågen

Flere uteplasser og gruset tun.

Eldstove, stabbur og uthus.

Flislagt bad med gulvvarme.

Vedovn og luft-til-luft varmepumpe.

Kort vei til butikker og servicetilbud i Husnes sentrum.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 890 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	123 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 013 340
<u>BRA/BRA-I</u>		163/125 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 7 369 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1929
<u>Energimerking</u>		F

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!



Sjur Røtnes Nielsen
Eiendomsmegler

413 04 152
sjur.nielsen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 890 000
Omkostninger*	kr	123 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 122 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 123 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 12 327 pr. år for 2025

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

Registerbetegnelse

Gnr. 143, bnr. 141 i Kvinnherad kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 125 m2

BRA-e: 17 m2

BRA total: 142 m2

Kjeller

BRA-i: 24 m2.

1. etasje

BRA-i: 67 m2.

BRA-e: 17 m2.

2. etasje

BRA-i: 34 m2.

Stabbur:

BRA-e: 14 m2

BRA total: 14 m2

Uthus:

BRA-e: 7 m2

BRA total: 7 m2

Ikke målbare arealer

Det er kaldtloft uten måleverdig areal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

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

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,08 meter i kjellerstue.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,27 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,21 meter i gang.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Det er nivåforskjell mellom gulvene i gang og bad.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

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

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Tunet er opparbeidet med grus og gir rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 7 369 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

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

Boligtomten har en størrelse på ca. 4.925 m², jf. målebrev, datert 08.08.1972. Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, natursteinsmurer, beplantning, prydbusker og trær. Tunet er opparbeidet med grus. I tillegg følger holmen "Kattaholmen" i Bogsnesvågen, og det er en tinglyst rett til brygge på 143/184. Kattaholmen har en størrelse på ca. 2.280 m², jf. målebrev, datert 08.08.1972

Tomtegrensen er delvis markert med hjelpelinje langs vannkant. Slike grenser er ikke nøyaktig stedfestet, og det faktiske arealet kan derfor avvike fra det oppgitte.

Byggeår

Ca. 1929

Innhold

Enebolig:

1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, to stuer og kjøkken.

1. etasje BRA-e: Eldstove.

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

Kjeller BRA-i: Vaskekjeller, bod og kjellerstue.

Stabbur:

1. etasje BRA-e: Tre boder.

Uthus:

1. etasje BRA-e: Bod.

Det foreligger ikke byggetegninger for eneboligen, eldstoven, stabburet eller uthus i kommunens arkiv. "Kjellerstue" med lav takhøyde og ikke tilstrekkelig dagslys. Avvik i rømningsvei på soverommene på loftet og kjellerstue.

Standard

Dette er en enebolig med historie tilbake til 1929, fordelt over tre plan. Boligen har gjennomgått en rekke oppgraderinger og har en fleksibel planløsning med flere stuer og uteplasser. På eiendommen finnes også et stabbur og et uthus.

Entre:

Fra gangen med trapp til de øvrige etasjene, åpner boligen seg opp mot de sosiale rommene.

Stuer:

Første etasje har flere stuer i åpen forbindelse, noe som gir en fleksibel romløsning. Rommene har panel på veggene og synlige bjelker i taket. Her er det god plass til både sofagruppe og en egen spisedel. En vedovn, installert i 2012, gir varme og hygge, supplert av en luft-til-luft-varmepumpe fra 2021/2022. Fra en av stuene er det utgang til en av eiendommens uteplasser.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2010 og har en innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Av utstyr finnes integrert oppvaskmaskin, kombiskap for kjøll og frys, stekeovn og platetopp. En kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk er montert over kokesonen.

Eldstove:

I tilknytning til første etasje ligger en eldstove. Dette er et rom med vegger i naturstein og en egen peis, som gir en rustikk atmosfære.

Soverom:

Andre etasje inneholder to soverom. Begge rommene har plass til seng og oppbevaringsmøbler. Fra soverommene er det utsikt over de vakre omgivelsene.

Bad:

Badet i andre etasje ble oppgradert rundt 2008/2009. Rommet har fliser på gulv og vegger, og er utstyrt med toalett, dusjhjørne og en innredning med servant. Det er gulvvarme på badet.

Kjeller:

I kjelleren er det et innredet rom som i dag benyttes som kjellerstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, blant annet på grunn av lav takhøyde. Kjelleren har et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Her er også boligens varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Uteområde:

Eiendommen har flere etablerte uteplasser og en stor hage med plenarealer, beplantning og trær. Her er det gode muligheter for uteliv og rekreasjon.

Lagring:

Boligen har bod i kjeller. I tillegg er det et stabbur på ca. 14 m² med tre boder, og et uthus på ca. 7 m² med én bod på eiendommen.

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

- Våtrom - Loftsetasje Bad - Overflater Gulv | Gulvet har utilfredsstillende fallforhold og fremstår tilnærmet flatt. Det mangler lokalt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Det er oppkant på terskel ved dusj, og det bør lages drenerende hull. Overflatene bærer generelt preg av mangelfull fagmessig utførelse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Fasaden har slitasje og værpåkjenning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. Det er stedvis lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen og det er ikke observert musebånd.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er observert fuktmerker fra en antatt tidligere lekkasje. Det er ikke observert synlig luftespalte ved nedre del av takkonstruksjonen, noe som var en vanlig løsning for byggeperioden.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell/skjevhet i gulvet på mellom 1 og 3 cm i rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Over halvparten av forventet levetid for pipen er passert, og

rehabilitering bør påregnes etter hvert.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon. Det er observert fuktmerker i nedre del av grunnmuren og registrert forhøyet fuktnivå i en tresøyle i grovkjelleren. Eier opplyser om et tidligere tilfelle av mindre fuktinnsig som skal være utbedret.

- Tekniske installasjoner - Vann og avløpsrør | Over halvparten av forventet levetid for røropplegget er passert.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Over halvparten av forventet levetid for drenering er passert, og det er registrert forhøyet fuktnivå i konstruksjoner mot terreng. Taknedløp er avsluttet over bakkenivå.

- Våtrom - Andre etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert. Vindu eller dør er montert i våtsone.

- Våtrom - Andre etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Halvparten av forventet levetid for sanitærutstyr er passert. Det er observert krakelering i servanten.

- Våtrom - Andre etasje Bad - Ventilasjon | Det er ikke tilfredsstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel for tilluft.

Helse, miljø og sikkerhet

- Avvik i rømningsveier: Vinduene på soverommene i loftsetasjen tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvindu. Kjellerstuen har takhøyde under anbefalt minimum, har ikke tilstrekkelig dagslys, og mangler en tilfredsstillende alternativ rømningsvei.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at selger tar med seg lamper som henger direkte over enkelte maleri. 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 landlig og skjermet til på en stor tomt på Onarheim, like ved Husnes. Den frodige hagen og etablerte uteplasser skaper en privat og tilbaketrukket atmosfære. Med eiendommen følger også den private holmen Kattaholmen i Bogsneshågen, samt en tinglyst rett til brygge på 143/184.

Selv om beliggenheten er landlig, er veien kort til alle servicetilbud i Husnes. En kort kjøretur unna finner du skoler for alle trinn og flere barnehager. Husnes Storsenter dekker de fleste handlebehov. I sentrum finnes også Kulturhuset Husnes med kino, samt ulike kafeer og spisesteder. Området byr på et rikt utvalg av fritidsaktiviteter. Turstier til populære topper som Kaldestadåsen og Nordfjell starter i nærheten, og en fin turvei går langs Opsangervatnet.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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

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 1929, fordelt over tre plan. Yttervegger og takkonstruksjon er i trevirke. Ytterveggene har utvendig kledning av bordkledning og ble etterisolert i 2006. Yttertaket er tekket med skiferheller og steinbelagte stål/aluplater, og undertaket består av rekker og lekter. Takkonstruksjonen har delvis innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft. Boligen har vinduer med isolerglass i trevirke. Ytterdørene er i trevirke.

Stabbur: Bygget i 1929 med fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner med utvendig bordkledning. Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Ytterdør og vinduer er i trevirke. Tak på stabbur skiftet i 2015.

Uthus: Uthus/redskapsbod oppført ca. 2015 med enkel fundamentering, ellers oppført i trekonstruksjoner med utvendig bordkledning. Taket er tekket med asfaltapp. Ytterdør og vinduer er i trevirke.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. 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.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring (2012). Gulvvarme på badet, vegghengte panelovner, og luft-til-luft varmepumpe installert i ca. 2021.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Kvinnherad Breidband. 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.

Regulering

Boligen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016 - 2026 (plan-ID 20140002), vedtatt 22.03.2018. I kommuneplanen er 6 403 m² (hele boligteigen) av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Kattaholmen og de andre småteigene er 889 m² avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende), og 76 m² er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (framtidig).

Dette gjelder kun for kattaholmen og de andre småteigene: I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

En del av eiendommen på 36 m² berøres av hensynssone H350_3, Faresone – Brann-/eksplosjonsfare. I henhold til kommuneplanens bestemmelser skal det ikke etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.

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 har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Avløp er via privat slamavskiller på 4 m³. Kommunal tømmeordning med tømning annethvert år. Siste tømning var 13.02.2026.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr.143, bnr. 118. Veirett til eiendommen er tinglyst den 08.08.1979. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 538 900 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 155 599 for 2024.

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.

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

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Alicia Lucila Amneris Paredes Ramirez

Heftelser

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

4617/143/141:

08.08.1979 - Dokumentnr: 7002 - Bestemmelse om gjerde

Parsellen har gjerdeplikt i den beskrevne grenselinjen A-B-C-D-E-F. Grenselinjen F-G-A er tillagt tilstøtende eiendom.

21.12.1984 - Dokumentnr: 12696 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

Voldgiftsskjønn avholdt 12. oktober 1977 fastsatte at det var oppstått skade på jord, gjerde, skog og frukttrær, samt verdiforringelse på eiendommen Undarheim gnr. 143 bnr. 8. Skaden ble forårsaket av bedriften Sør Norge Aluminium. Vilåret om utbetaling er trolig oppfylt.

Eiendommens rettigheter:

08.08.1979 - Dokumentnr: 7002 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr: 4617 Gnr: 143 Bnr: 8

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Eiendommen har vegrett over Innfartsvegen II (143/118). Retten er beskrevet i et skjønn avholdt over 143/118. Eiendommen har rett til framføring av vannledning over hovedbruket (143/8) med rett og plikt til å utføre nødvendig vedlikehold. Om nødvendig har eiendommen rett til å plassere septiktank med avløp på hovedbruket etter nærmere avtalt plassering og trasé.

15.03.2000 - Dokumentnr: 2315 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr: 4617 Gnr: 143 Bnr: 184

Føresegn om båt-/bryggjeplass

Bestemmelse om veg

Eiendommen har rett til å bruke bryggen og vegen på b.nr. 184. Dette er fastsatt i erklæring tinglyst på b.nr. 8 den 13. mai 1980.

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

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,1%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr. 360,-

Markedspakke, kr. 19.900,-

Oppgjørshonorar*, kr. 9.900,-

Tilretteleggingshonorar, kr. 12.900,-

Betalingsutsettelse, kr. 1.500,-

Visningshonorar per visning, kr. 3.500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr. 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr. 4.700,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 4.074,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10.000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Hardingtakst AS den 28.05.2026.

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.

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

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Fantastisk beliggenhet rett ved sjøen.



Eiendommen ligger tilbaketrukket med store plenareal, beplantning og et gruset tun



På tunet står også en "eldstove", et eget bygg for sosiale lag



Enebolig fra 1929 som er vesentlig oppgradert.



En allé leder inn til det private og skjermede tunet.



Velkommen inn!



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.



Hovedstuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.





En mindre stue fungerer utmerket som en tilbaketrukket TV-krok.



Fra stuen er det direkte utgang til en steinbelagt uteplass.



En av flere etablerte uteplasser med gode oppholdsarealer rundt boligen.



Fra eiendommen er det sjøutsikt



Den romslige spisestuen ligger i åpen løsning mot hovedstuen.



Innredning med profilerte fronter, laminatbenkeplate og kjøkkenventilator med avtrekk.



Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko.



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.



Koselig hovedsoverom.



Fra loftsetasjen er det fin utsikt over nærområdet og vannet.



Det andre soverommet er lyst og trivelig.

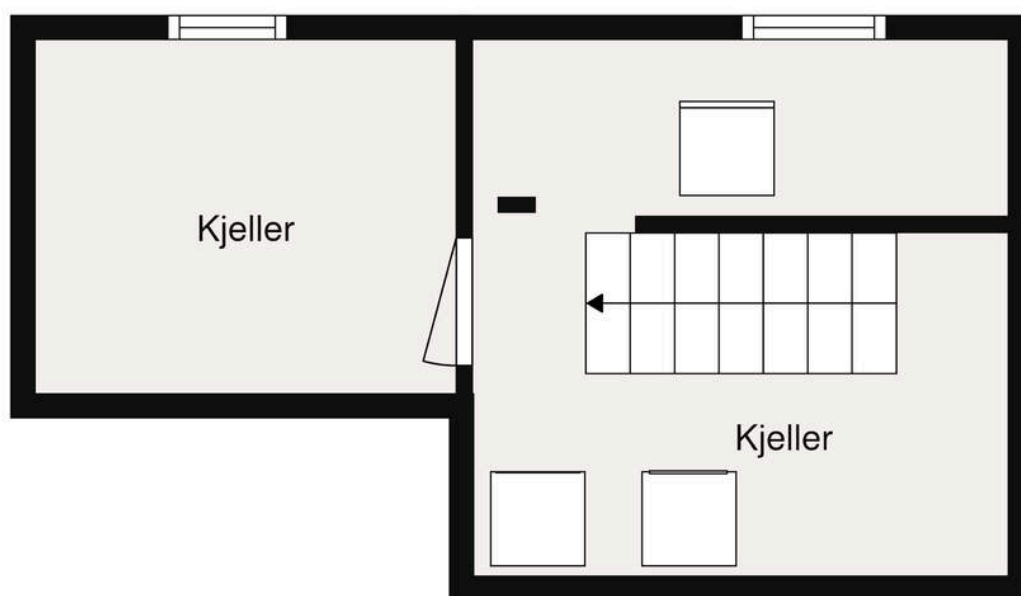




Badet ble oppgradert rundt 2008/2009 med fliser på gulv og vegger.



Rommet har gulvvarme, dusjhjørne, toalett og servantinnredning.



Kjeller

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.



Eiendommen ligger vakkert til, omkranset av natur og med utsikt mot vannet.



En sjarmerende og innholdsrik eiendom med en unik beliggenhet.



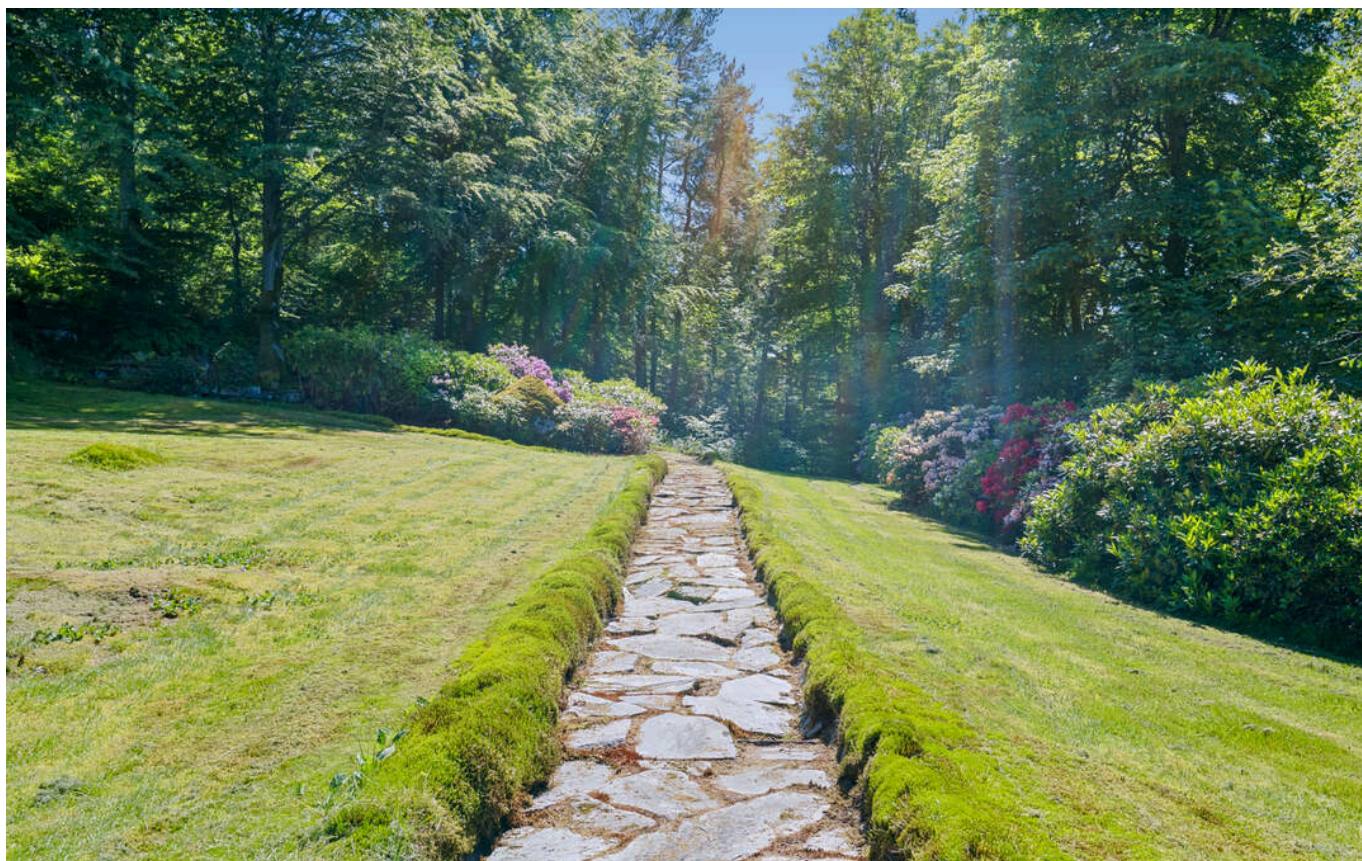
Innvendig er eldstova innredet med langbord og en stor grue i naturstein.



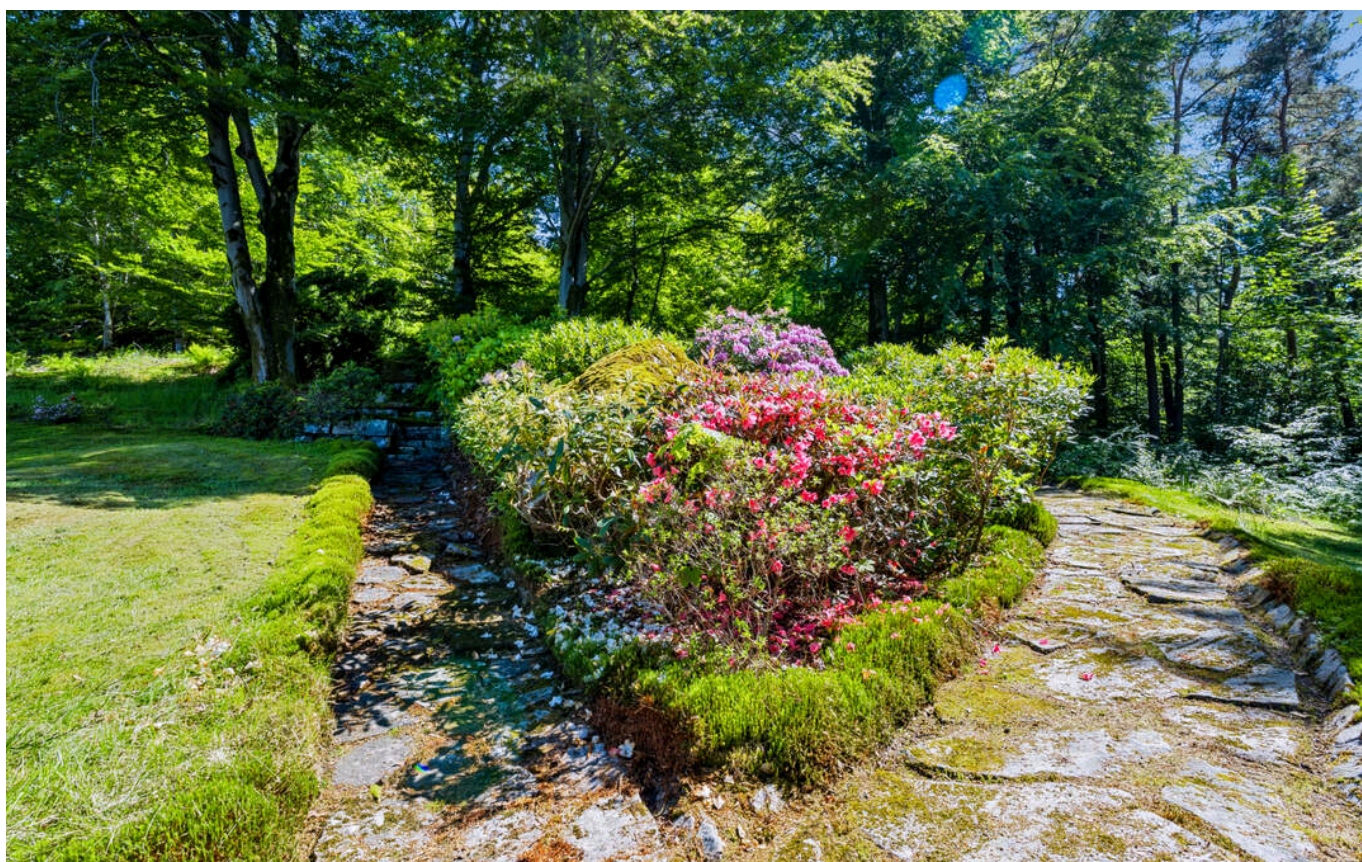
Eiendommen har en stor og velholdt hage med plenarealer og beplantning.



Eldstova rammer inn tunet på baksiden av boligen.



Sjarmerende steinsatte stier snor seg gjennom den frodige hagen.



Vakker beplantning gir farge til hagen.



Området byr på flotte turmuligheter. Kattaholmen ses i bakgrunnen.

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.



Tilstandsrapport



Enebolig



Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES



KVINNHHERAD kommune



gnr. 143, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 22210-1462

Eiendomsverdi ref nr: YO5586

Autorisert foretak: Hardingtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard



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

Vedlegg: Takstrappport

Hardingtakst AS

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

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

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

Me leverar:

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

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



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHERRAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET

Denne praktfulle eiendommen har en sentrumsnær, men samtidig landlig og skjermet beliggenhet på Onarheim, like ved Husnes. Eiendommen ligger på en romslig tomt omgitt av frodig vegetasjon og etablerte grøntområder, med utsikt over eget hageanlegg og nærområdet.

Husnes fungerer som handels- og servicesenter i kommunen, med et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, kaféer, hotell, bibliotek og kulturhus med kino og variert kulturtilbud. Tettstedet har også helsesenter, idrettsanlegg, svømmehall, 9-hulls golfbane og gjestehavn.

Sentrum ligger idyllisk til ved Opsangervatnet, med tursti rundt vannet og tilrettelagt badebass. Det finnes også merkede turstier i området, skiløyper vinterstid og Fjellhaugen skisenter ca. 30 minutters kjøring unna. Husnes har en sentral beliggenhet med ca. 30 minutter til Rosendal, ca. 45 minutter til Leirvik (inkludert ferge) og ca. tre timer til Bergen.

Eiendommen ligger i et veietablert område med spredt bebyggelse bestående av eneboliger, gårdsbruk og grønne friområder. Beliggenheten kombinerer nærhet til sentrumsfasiliteter med rolige og naturskjønne omgivelser. Det er kort avstand til daglige servicetilbud, samtidig som området byr på gode turmuligheter året rundt.

Nærområdet vurderes som attraktivt for både barnefamilier og voksne som ønsker god plass, privatliv og enkel tilgang til rekreasjonsområder.

TOMT

Eiendommen har en stor og innholdsrik tomt med et tiltalende hageanlegg og gode solforhold. Tomten fremstår som pent opparbeidet med store plenarealer, natursteinsmur, beplantning, prydbusker og trær som bidrar til en lun og privat atmosfære. I tillegg følger "Kattaholmen" i Bogesnesvågen på ca. 2 mål i følge eier, med eiendommen, sammen med en tinglyst rett til båtplass i naust.

Tunet er opparbeidet med grus og gir rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt. Rundt boligen er det etablerte uteplasser med gode oppholdsarealer, samtidig som den romslige hagen gir god plass til lek, aktiviteter og hageinteresser. Eiendommen grenser mot grønne naturområder og fremstår som særdeles skjermet og idyllisk.

BEBYGGELSE:

Eiendommen er bebygget med en enebolig. Det er også oppført et stabbur og et uthus på eiendommen.

BESKRIVELSE AV BOLIGEN:

Boligen er fordelt over tre plan, oppført på grunnmur med kjeller/underetasje. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig fasade av bordkledning. Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke. Takkonstruksjon i trevirke, yttertak tekkt med skiferheller, med tilhørende beslag. Det er også terrasse/veranda i tilknytning til boligen. Innvendig har våtrom,

kjøkken og innvendige overflater en normal standard.

OPPVARMING:

Oppvarming i boligen består av gulvvarme med varmekabler, vegghengte panelovner, luft-til-luft varmepumpe, og pipe med ildsted.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Sanitærinstallasjon med vannledninger av kobber og plast med "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

2006 – Omfattende renovering av boligen
2006 – Utvendig etterisolering
2006 – Nye vinduer og ytterdører
2006 – Nytt elektrisk anlegg og sikringskap
2006/2010 – Nytt røropplegg i boligen
Ca. 2008/2009 – Totalrenovert bad med ny membran, tettesjikt og sluk
2010 – Kjøkken oppgradert
2012 – Ny ovn montert
Ukjent år – Innvendige planløsningstilpasninger, herunder større soverom
Ukjent år – Kjeller og loft isolert og oppgradert
Ca. 2015 – Utebod/redskapsbod oppført
2015 – Store deler av taket på boligen skiftet
2015 – Tak på uthus skiftet
2015 – Tak på stabbur skiftet
Ca. 2021/2022 – Varmepumpe montert
2022 – Dreneringsarbeider utført i hagen
Sommer 2025 – Mindre vanninntrenging i kjellerhjørne utbedret
Desember 2025 – Nye feieluker montert
Desember 2025 – Nytt feiested etablert i 2. etasje etter kommunalt pålegg
2025/2026 – Resterende takarbeider utført/reparert av fagfolk

HØYDEPUNKTER:

- Sentrumsnær, landlig og skjermet beliggenhet
- Stor og solrik tomt på ca. 5 mål.
- Egen holme i Bogesnesvågen på ca. 2 mål.
- Pent opparbeidet hage med flotte uteplasser
- Rolig område med gode turmuligheter
- Tinglyst rett til båtplass i naust
- Velholdt og innflyttingsklar bolig med klassiske detaljer
- Flere stuer og fleksibel planløsning
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Helfliset bad og oppgradert teknisk anlegg (EL/VVS)
- Gode parkeringsmuligheter på egen tomt
- Kort avstand til servicetilbud på Husnes
- Sjeldent attraktiv kombinasjon av sentrumsnærhet, tomtestørrelse og privatliv

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

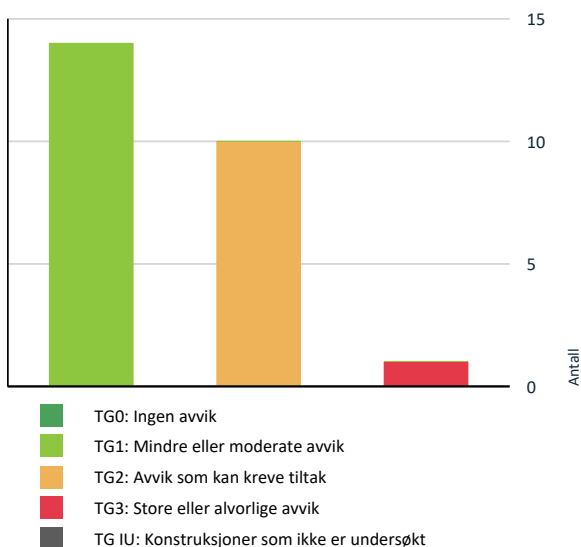
Jeg har derfor ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk.

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

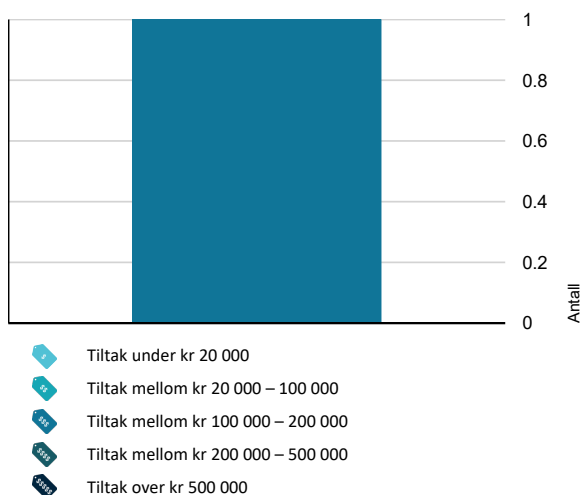
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Grunnlag og ansvar for opplysningene:

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

Tilrettelegging og begrensninger på befaring:

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

Visuell befaring og kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Mulighet for ytterligere undersøkelser:

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

Utbedringskostnader:

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

Møblert og begrensninger:

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

Til informasjon:

Ektefelle til oppdragsgiver sto ansvarlig for mye av arbeidene som er utført på eiendommen. Det er derfor i begrenset grad supplert med opplysninger om årstall og dokumentasjon på arbeidene. Det kan derfor også være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Oppsummering av avvik

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Vann og avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHERRAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår

1929

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/opplegsgiver

Anvendelse

Benyttes som enebolig

Standard

Bygget har i hovedsak en normal standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Renovering/ modernisering	Boligen ble modernisert / renovert
------	------------------------------	------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med skiferheller og steinbelagte stål/aluplater.

Inspisert/vurdert fra drone:

Vurderingen er basert på droneinspeksjon og bilder av taket.
Observasjonene er gjort ut fra visuell kontroll via drone og bakkenivå.

Generell kommentar:

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

Levetid:

Normal levetid for stål/aluminiumsplater er 30 til 60 år

Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.

Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.



Oversiktsbilde fra drone som viser taktekingen.



Bilde viser pipe/skorstein. Her har det nylig vært utbedret en lekkasje.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenne og nedløp av plast.

Kommentar:

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

Snøfanger:

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette er ikke eget kontrollpunkt i tilstandsrapporten, men manglende snøfangere kan medføre risiko for snøras med fare for bygningsdeler, personer, kjøretøy og inngangspartier. Ny eier bør være oppmerksom på dette og vurdere eventuell ettermontering. Det bemerkes at noen velger å ikke montere snøfangere, da dette kan øke belastningen på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:

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

Til info:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser eksempel på bordkledning med råteskader, her ved svalgangen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i trevirke, delvis innbygget loft/konstruksjon og kaldtloft.

Merk:

Tilgang for undersøkelse var begrenset på befaringsdagen, blant annet på grunn av overfylt innbo, manglende gulv på deler av kaldtloftet og manglende adkomst/stige, slik at deler av konstruksjonen kun var delvis tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører at eventuelle avvik kan være skjult og ikke ble avdekket ved befaringen. Det anbefales rydding/tilrettelegging og ytterligere undersøkelser.

Kommentar:

Vurderingen av bygningsdelen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringsdagen, og det presiseres at deler av takkonstruksjonen er lukket på begge sider og kun delvis tilgjengelig for undersøkelse, noe som innebærer at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid.

Det er ikke observert synlig luftespalte ved nedre del av takkonstruksjonen. For boliger fra denne byggeperioden var dette en vanlig konstruksjonsløsning, og det foreligger ikke opplysninger om at takkonstruksjonen ble endret i forbindelse med siste utskifting av takteking.

Et ventilert luftsikt kan bidra til å redusere fuktbelastning og holde takflaten kald i vinterhalvåret. Det er imidlertid ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller skader knyttet til dagens løsning. Forholdet vurderes som en konstruksjonsmessig løsning typisk for boligens byggeår, uten etablering eller oppgradering ved takomleggingen. Det anbefales generelt å følge med på takkonstruksjonen som en del av normalt vedlikehold og periodisk tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser kneloft/kott. Her ser man at deler av sutaket (undertaket) er skiftet ut.

Tilstandsrapport



Bilde viser deler av kaldtloftet. Mye innbo/løsøre gjør undersøkelsen begrenset.

TG 1 Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og ytterdører i trevirke.

Kommentar:

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



Bilde viser eldre vindu med ok tilstand.



Bilde viser nyere vindu med ok tilstand.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har en normal/god standard.

Kommentar:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stuen.

Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldige punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell/skjevhet i gulvet på mellom 1 og 3 cm i rommet. Dette er ikke uvanlig i brukte boliger og kan skyldes flere forhold. TG er satt i henhold til standardens krav til måleavvik. For å utbedre dette må det påregnes betydelig tiltak som normalt ikke vil være økonomisk eller hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bildet viser en tilfeldig stikkprøve for å kontrollere skjevheter i gulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med ildsted i stue. Det er nylig montert ny feiluke.

Til informasjon:

Pipen over tak er vurdert under punktet 'takteking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:

Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:

Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialvalg, utførelse, bruk og vedlikehold. En pipe av murstein kan ha en forventet levetid på ca. 50–100 år, mens en stålpipeline har ofte bare en levetid på ca. 20–30 år. - Over halvparten av forventet levetid vurderes derfor å være passert, og rehabilitering bør derfor påregnes etter hvert. Dette utføres ofte ved rehabilitering/påføring av pipeløpet med stålrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesenet for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er rom mot terreng som delvis er innredet med påførede gulv/vegger og delvis uinnredet med synlig grunnmur.

Merk:

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

Hulltaking:

Det er tatt hulltaking for fuktsøk i nedre del av veggen i kjellerstue. Følgende resultater ble registrert:

Relativ luftfuktighet (RF) ble målt med probe i veggkonstruksjonen:

- Målingen viste 53,6 %, ved 19,8 celsius.

- Under 75 % anses å være tørt.
- Over 75 % anses å være fuktig.

Vektprosent i trevirke er målt på innsiden av inspeksjonshull:

- Målingen viste vektprosent på 13,0 %.

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16–20 % anses å være i risikozonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.

Til info:

Det gjøres oppmerksom på at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset eller mangelfull ventilasjon, og det bør etableres en bedre ventilasjonsløsning for å redusere fuktbelastningen. Alternativt anbefales det å montere en sorpsjonsavfukter, som i enda større grad enn ventiler kan bidra til å regulere fuktnivået.

Det er observert fuktmerker i nedre del av grunnmuren i grovkjelleren. Det er samtidig registrert forhøyet fuktnivå i en tresøyle i uinnredet grovkjeller. Forholdet vurderes som forenlig med dagens bruk som grovkjeller, og det anses ikke som nødvendig med tiltak så lenge rommene benyttes til dette formålet. Det frarådes imidlertid å lagre matvarer, klær, møbler eller annet fuktømfølsomt innbo som kan ta skade av fukt. Eldre drenering, fuktsikring og overflater mot terreng egner seg generelt ikke for innredning med organiske materialer (trevirke o.l.), og rom mot terreng bør derfor i størst mulig grad ha fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig uttørking.

Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktnivået. Det anbefales også jevnlig tilsyn for å følge utviklingen over tid og vurdere nødvendige utskiftninger. Årsakene er ofte sammensatte og ikke entydig avklart, og det bør derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge den eksakte tilstanden, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Eier opplyser at det ved ett tilfelle ha vært registrert et mindre fuktnissig i grovkjelleren. Nøyaktig årsak til dette er ukjent, men forholdet er utbedret i følge eier. Det anbefales å følge med videre på forholdet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



Bilde viser fuktmåling i påføret vegg mot terreng.



Bilde viser forhøyet fukt i tresøyle i uinnredet rom / grovkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp.

Kommentar:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Følgende forhold ble avdekket:

- Rekkverk på innvendig trapp er for lavt (under 90 cm).
- Det mangler rekkverk/sikring i trapp til kjeller.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr eller andre relevante forhold.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Overflater:

Fliser på gulv, fliser på vegger og takess i himling.

Installasjoner:

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

Alder:

Rommet er oppgradert i 2008.

Levetid:

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

Dokumentasjon/utførelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

- Det opplyses at arbeidene er utført av firma/faglærte.

Merk:

Det er observert arbeider som bærer preg av en ufagmessig utførelse, noe som medfører økt risiko for skader og følgeskader, samt skjulte feil, mangler og avvik.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det bærer generelt preg av mangelfull fagmessig utførelse på overflatene/ flisarbeidet. Det anbefales utbedringer av arbeider som fremstår ufagmessig utført.

VG3: Gulvet har utilfredsstillende fallforhold og fremstår tilnærmet flatt. Det mangler lokalt fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader ved bruk. Det anbefales derfor å bruke rommet med forsiktighet. Selv om det ikke vil være kostnadseffektivt å utbedre forholdene nå, bør dette gjøres ved en oppgradering av rommet. Kostnadsestimat gjelder for denne utbedringen.

Konsekvens/tiltak

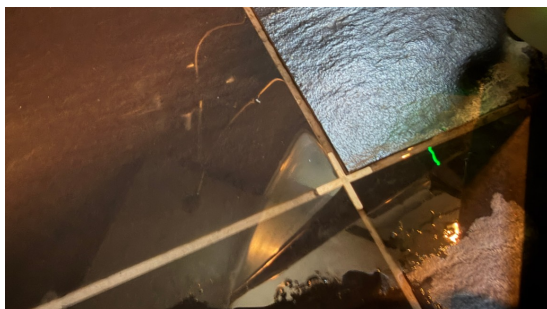
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser kontrollmåling av fallforholdene på gulvet. Det er ingen høydeforskjell mellom slukrist og gulv ved døren. Kravet er 2,5 cm høydeforskjell.



Bilde viser ufagmessig utførelse, her med fliskryss i fugene.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Kommentar:

Det kan ikke kontrolleres eller dokumenteres at membran er påført på alle overflater, verken i form av bilder eller annen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for våtrommet er passert, noe som medfører økt risiko for skader, lekkasjer og følgeskader.

Vindu eller dør er montert i våtsone (inntil 1 meter ut fra dusjdør, dusjkabinett eller badekar), noe som medfører økt risiko for fuktskader. Det vurderes ikke å være behov for tiltak så lenge dusjdører/dusjkabinett benyttes og overflaten ikke utsettes for direkte vannsprut. Avvik er satt i henhold til standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bilde viser sluk i dusjsonen.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventede levetiden for sanitærutstyr er brukt opp. Dette øker risikoen for skader, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover.

Det er observert krakelering (små riss/sprekker) i servanten, noe som anses som et visuelt avvik. Eventuell utbedring eller utskifting bør vurderes av ny eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Bilde viser riss i servanten.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.

Kommentar:

Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredstillende ventilasjonsspalte i dør eller terskel, som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det bør etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller spalte i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Manglende ventilering medfører en økt og uønsket fuktbelastning.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone.

Kommentar:

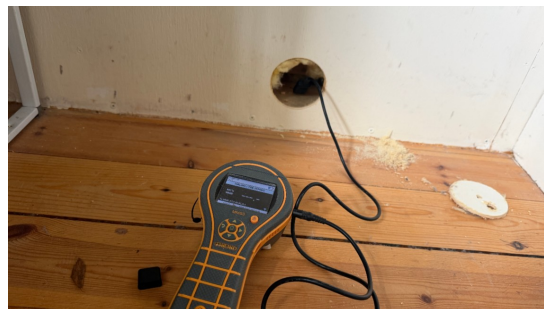
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull fra tilstøtende rom for å sjekke etter avvik, fukt og skader. - Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Vektprosent i trevirke er målt på innside av inspeksjonshull.

Følgende resultater ble registrert:

- Vektprosent ble målt til under 8 til 6 % (vises ikke på instrument)

- Under 16 % anses å være normalt/tørt.
- Mellom 16-20 % anses å være i risikosonen for fukt-/råteskader.
- Over 20 % anses å være fuktig, med høy risiko for fukt-/råteskader.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

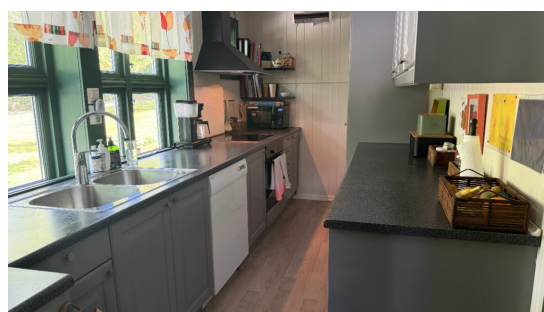
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), stekeovn og platetopp.

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Merk:

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann og avløpsrør

Beskrivelse

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

Generelt:

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

Stoppekran:

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

Levetid:

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

Vurdering av avvik:

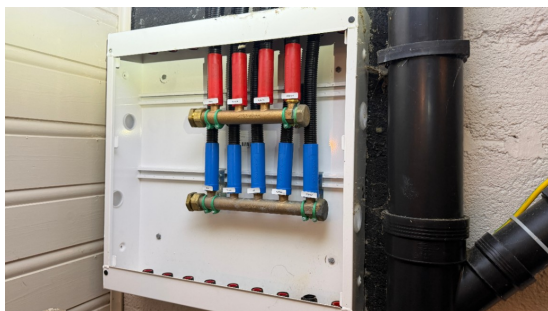
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Bildet viser fordelerskap for vannledninger. Det anbefales en årlig kontroll for å se etter eventuelle lekkasjer og korrosjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:

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

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i "vaskekjeller".

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med blant annet fuksikre overflater osv.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe.

Innerdel er plassert i stuen.

Årstall/Alder: 2021.

Viktig:

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:

Jeg kjenner ikke til servicehistorikk.

Det anbefales regelmessig vedlikehold.

Levetid:

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



Bilde viser varmepumpens utedel.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.

Størrelse: Ca 200 liter.

Årstall/alder: 2021.

Merk:

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:

I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på badet. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:

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

El-kontroll:

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

Generell kommentar

Følgende vesentlige forhold ble registrert:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget/installasjonen.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført undersøkelse av anlegget av kvalifisert fagperson for å få en mer presis oversikt over anleggets faktiske tilstand og behov for tiltak.



Bildet viser sikringskapet for det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Kommentar:

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

Levetid:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".



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

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med kjeller/underetasje.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.

Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

! TG 1 Oljetank

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

RØMNINGSVEI, DAGSLYSLATE OG TAKHØYDE:

Vindu(er) på soverom i loftsetasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu. Rømningsvindu skal ha fri åpning med minimum 0,6 m høyde og 0,5 m bredde, og summen av høyde og bredde skal være minst 1,5 m.

Det er målt takhøyde under anbefalt minimum på 2,2 meter i kjellerstue. Forholdet kan medføre at rommet ikke anses som egnet for varig opphold, og kan gi utfordringer ved eventuell søknad om bruksendring/godkjenning.

Kjellerstue har ikke tilstrekkelig dagslys fra vindu, som er påkrevd for oppholdsrom.

Det mangler tilfredsstillende alternativ rømningsvei fra kjellerstue. Dette innebærer at dersom trapp eller annen ordinær utgang blir blokkert ved brann, finnes det ikke en annen egnet og sikker måte å komme seg ut på.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet som kan påvirke rommenes mulighet for varig opphold / brannsikkerheten i boligen.

Forholdene kan medføre behov for tiltak. Nærmere undersøkelser utover mandatet for dette oppdraget anbefales for å avklare omfang og nødvendige tiltak.

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

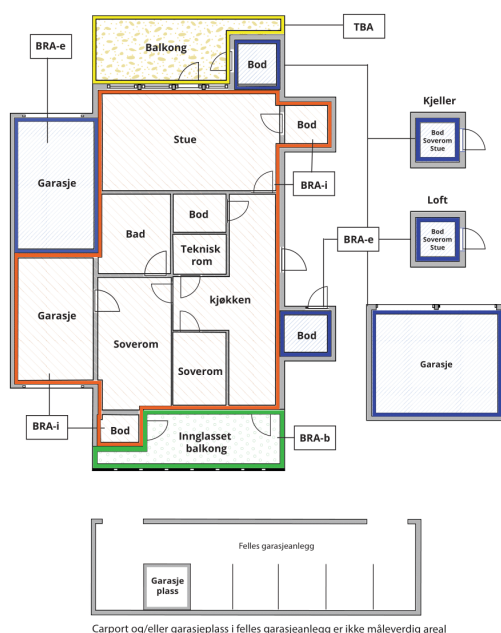
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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: Takstrapport

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	34			34	
1. Etasje	67	17		84	
Kjeller	24			24	
SUM	125	17			
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, stue	Eldstove	
Kjeller	Vaskekjeller, bod, kjellerstue		

Kommentar

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

Takhøyde:

- Kjeller/underetasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,08 meter i kjellerstue.
- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,27 meter i stue.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,21 meter i gang.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er kaldtloft uten måleverdig areal.
- Det er nivåforskjell mellom gulvene i gang og bad.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			

Vedlegg: Takstrappport

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

SUM BRA	14
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Vedlegg: Takstrapport

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Alicia Lucila Amneris Paredes Ramirez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4617 KVINNHERAD	143	141		0	7369.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Onarheimsvegen 142

Hjemmelshaver

Ramirez Alicia Lucila Amneris Paredes

Eiendomsopplysninger

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHØRAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1929

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/opdragsgiver

Standard

Stabbur med normal standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med steinbelagte stålplater i 2015. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold

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

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftninger. Det er observert større skjevheter i takkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Årstall oppgitt av eier/opdragsgiver

Standard

Uthus med enkel standard. Enkel enkel fundamentering, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med bordkledning. Taket er tekket med asfaltapp. Ytterdør og vinduer i trevirke. Bygget er ikke isolert, eller innredet innvendig.

Vedlikehold

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedlegg: Takstrapport

Onarheimsvegen 142 , 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHHERAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.05.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Øvrige kilder og dokumenter		Innhentet info fra eiendomsverdi/eiendomsregisteret og etterspørt egenerklæring, salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant info. Hva som er levert, fremgår i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	08.06.2026	Revidert versjon etter tilbakemelding fra eier/oppdragsgiver.

For gyldighet på rapporten se forside

Onarheimsvegen 142, 5460 HUSNES
Gnr 143 - Bnr 141
4617 KVINNHØRAD

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ramirez, Alicia Lucila
Amneris Paredes

28.05.2026
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

Alicia Lucila Amneris Paredes Ramirez

Boligen

Onarheimsvegen 142

5460 Husnes

4617-143/141/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1993
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2708260097 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?: 2008

Firmanavn: Jeg har dessverre ikke navn på firma.

Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget nytt bad. Firma til Arild Saghaug samarbeidet med rørlegger firma og elektriker firma. Jeg husker dessverre ikke navnet.

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

♦ Ja

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

Alt ble renoveret

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Delt av taket i huset ble skiftet i ca 2015.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggmester Stensletten

Beskrivelse av arbeidet: Taket på to deler av huset ble skiftet. I 2026 ble den resterende taket fikset av fagfolk. Firma Halsnøy Trelast.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Arild Saghug

Beskrivelse av arbeidet: Huset ble total renoveret. Isolert fra utside, nye vinduer, 3 lag og nyetterdører. Samt nytt elektrisk.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Byggmester Stensletten

Beskrivelse av arbeidet: Skifte tak på utehus og delvis av hovedhuset.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det siste tiden kom noe lite vann i kjeller med spesielt kombinasjonen av regn og vind. Det ble fikset sommer 2025.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jeg søkt informasjon hos fagfolk og ble anbefalt å bruke et stoff som impregnerte den lille delen. Jeg har ikke sett at det har kommet nye vann i kjeller hjørne

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Jeg husker dessverre ikke navnet på firma

Beskrivelse av arbeidet: Pga nytt bad, ble rør opplegg nytt i 2010 i hele huset. Byggemester Arild Saghaug samarbeider med elektriker og rørlegger firma. Vi valgt å bruke dem. Varmepumpe ble montert ca 2021.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Halsnøy Trelast

Beskrivelse av arbeidet: Pga at pipen er så høyt, ble det laget nytt feie lukke i andre etasje.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Jeg husker dessverre ikke navnet på firma.

Beskrivelse av arbeidet: Da huset ble renoveret, ble det nytt elektrisk system. Byggmester Arild Saghaug samarbeider med elektriske firma. Vi valgt å bruke dem.

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?

♦ Ja

Da nytt bad ble laget, ble det forandring i andre etasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Vi søkt til kommunen om endringer.

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

♦ Ja

Kjeller ble tak isolert og laget mere brukvennlig. Loft har blitt isolert under taket.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Vi søkt til kommunen om endringer.

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?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Hagemeister

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringsarbeide i hagen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

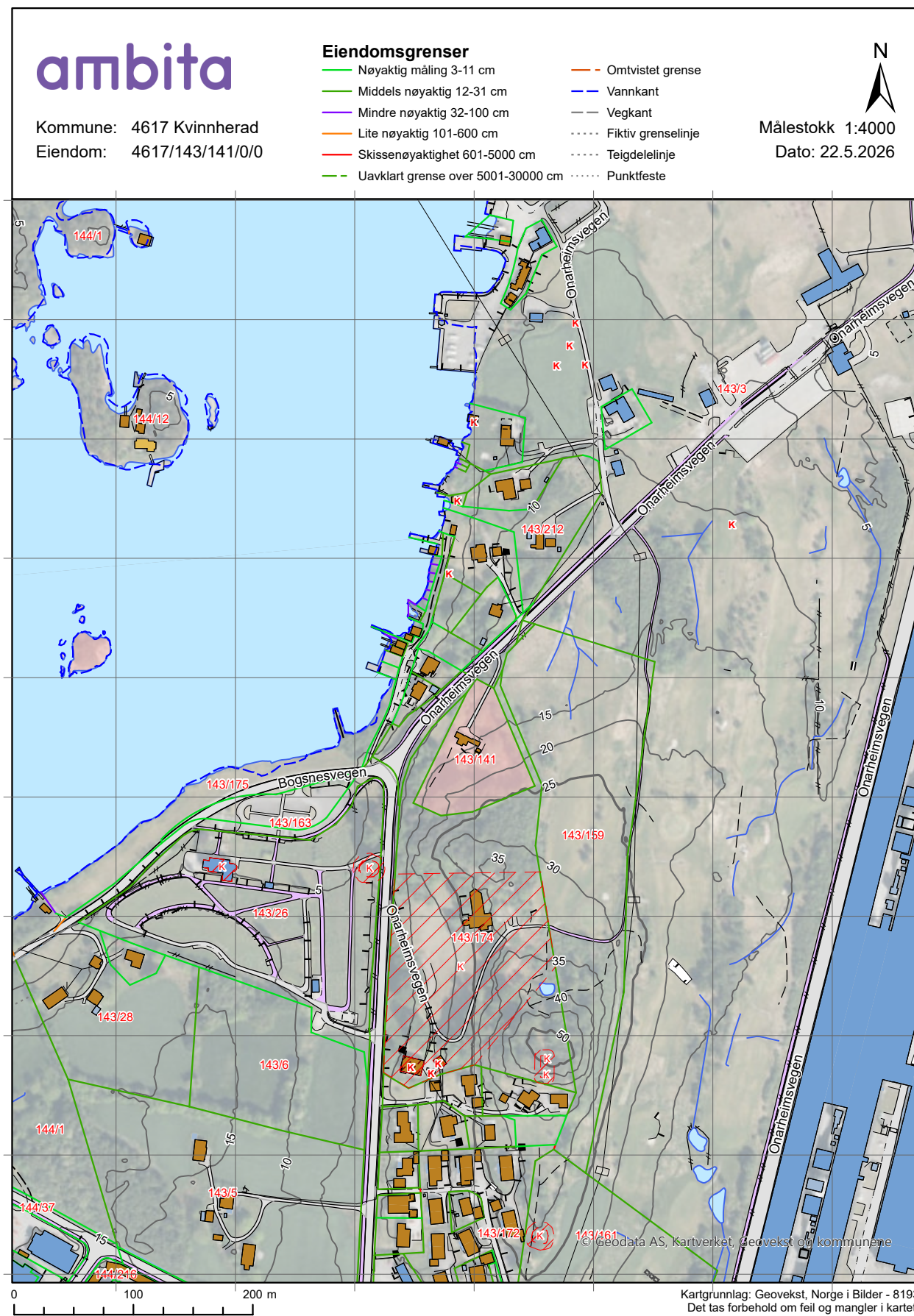
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 143, Bruksnr 141	Kommune:	4617 Kvinnherad
Adresse:		Grunnkrets:	602 Helland
Veiadresse:	Onarheimsvegen 142, gatenr 1156	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:	Kalvatre M Katholm	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	8
Etableringsdato:	08.08.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	7 369,3 kvm	Skyld:	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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 143, Bruksnummer 141 i 4617 KVINNHHERAD kommune

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4617/143/141	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	08.08.1979	Avgiver	4617/143/8	-7 205,1
	Matrikkelført:		Mottaker	4617/143/141	7 205,1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 143, Bruksnummer 141 i 4617 KVINNHERRAD 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
Onarheimsvegen 142	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1929
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	174400709			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			30,0		30,0				
H01	1		75,0		75,0				
H02			30,0		30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

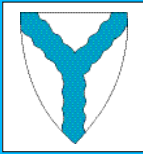
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	174509301			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



KVINNHERAD KOMMUNE

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 143 Bnr.: 141 Fnr.: Snr.:**

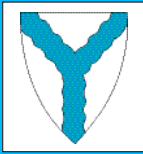
9 Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Ligg det føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

Nei ☒ Ja ☐ Delvis ☐

Ved ja og delvis gis melding om kva for bygning løyve/attesten gjeld.

Merknader: (Spesielle opplysningar)



KVINNHERAD KOMMUNE

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 143 Bnr.: 141 Fnr.: Snr.:**

9 Bygningsteikningar

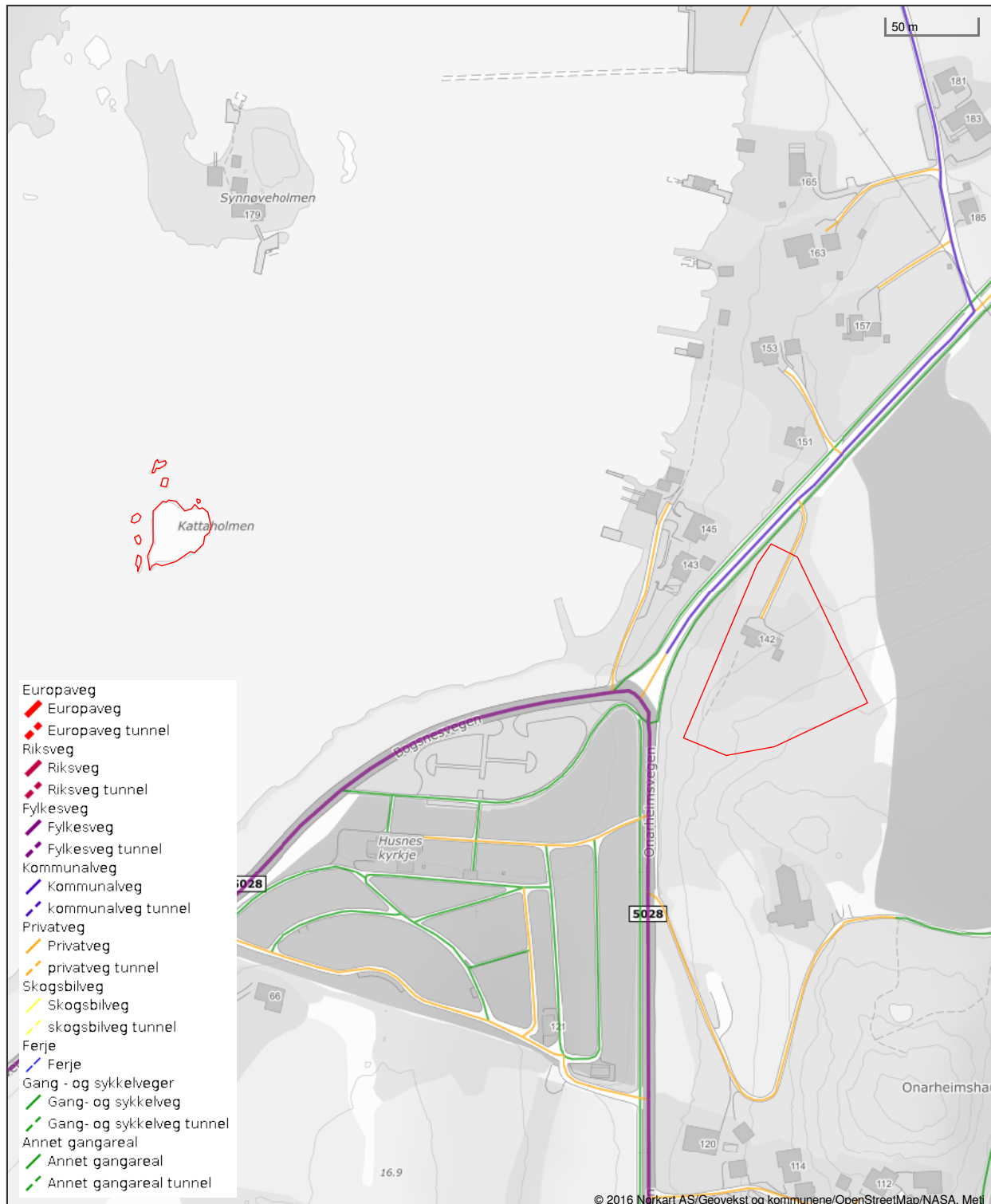
(Vi føreset at rekvirent hentar ut data som er registrert om bygning(ar) på eigedomen frå GAB-delen i EDR. For bygg som er bygd før 1983 er opplysningane i GAB generelt mindre sikre og mindre omfattande enn for bygg bygd etter den tid.)

Ligg det føre teikningar for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i GAB)?

Nei ☒ Ja ☐ Delvis ☐

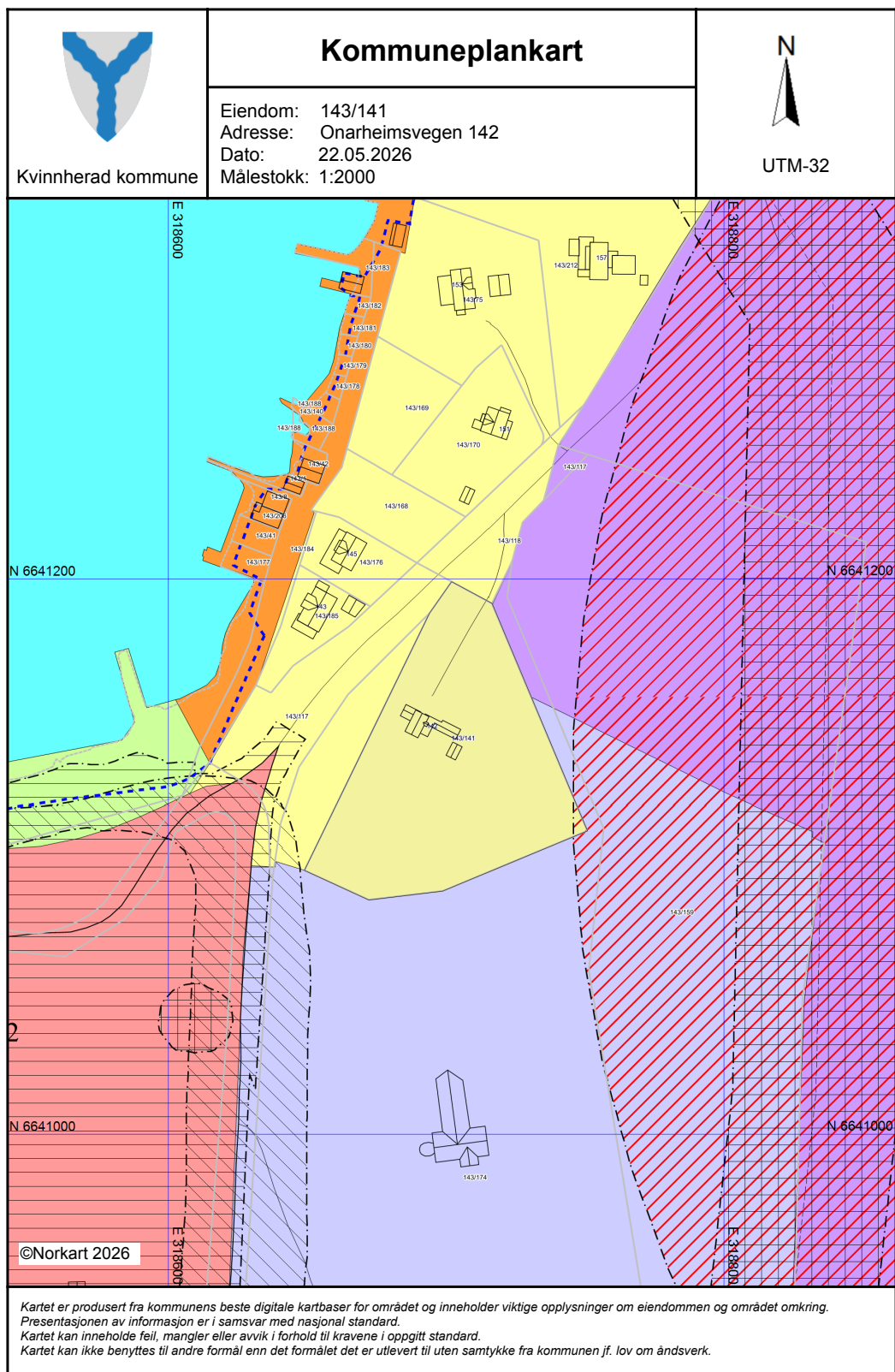
Ved ja og delvis ja vert teikningar sendt pr post eller elektronisk som PDF-fil.

Vegstatuskart for eiendom 4617 - 143/141//

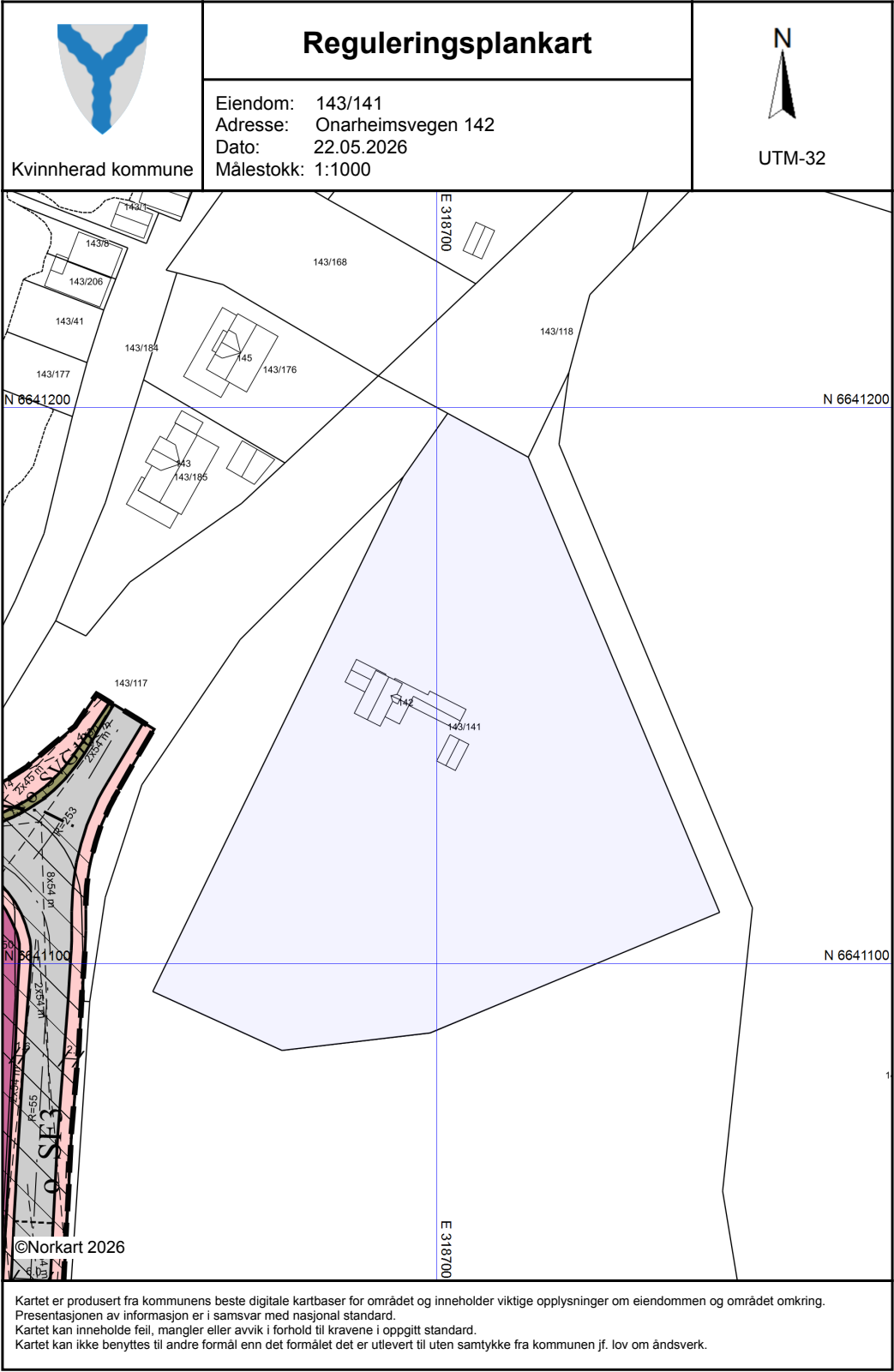


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)</i>	
	Renovasjonsanlegg
	Gravplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Gangveg, gangareal eller gågate
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkeringsplasser
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i>	
	Friområde
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i>	
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Båndlegging etter lov om kulturminner
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)</i>	
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Båndlegginggrense eksisterende
	Bestemmelsegrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Doknr: 2315 Tinglyst: 15.03.2000 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

15. MAR 2000

DAGBOKNR: 2315
SØRENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

ERKLÆRING

om heftelser på g. nr. 143, b.nr. 184 i Kvinnherad.

Som heftelser på g. nr. 143, b.nr. 184 i Kvinnherad bes notert:

1. Rett for eierne av g.nr. 143, b.nr. 8 i Kvinnherad til båtfeste på sydsiden av bryggen som er anlagt på b.nr. 184 og rett for samme til å bruke vegen på b.nr. 184.
2. Rett for g.nr. 143, b.nr. 1, 5 og 6 - sålenge det enkelte av disse bruk har naust på b.nr. 8 - til å bruke vegen på b.nr. 184.
3. Rett for Marie M.Aarreberg til å bruke bryggen og vegen på b.nr. 184 i samsvar med erklæring tinglyst på b.nr. 8 den 15/3. 1977.
4. Rett for g.nr. 143, b.nr. 40 til å bruke bryggen og vegen på b.nr. 184 slik som fastsatt ved fradelingen fra b.nr. 8, tinglyst 2/12. 1928.
5. Rett for g.nr. 143, b.nr. 41 til å bruke bryggen og vegen på b.nr. 184.
6. Rett for g.nr. 143, b.nr. 42 til båtfeste på sydsiden av bryggen og rett til å bruke vegen på b.nr. 184.
7. Rett for g.nr. 143, b.nr. 50 til båtfeste på nordsiden av bryggen på b.nr. 184. Retten gjelder for småbåt opptil maksimum 20 fot.
8. Rett for g.nr. 143, b.nr. 50 til å bruke vegen på b.nr. 184. Retten gjelder ikke bruk av vegen som atkomstveg eller avkjørsel for bil til og fra b.nr. 50 og ikke parkering på vegen.
9. Rett for g.nr. 143, b.nr. 140 til å bruke vegen på b.nr. 184, slik som fastsatt ved fradelingen fra b.nr. 8, tinglyst 19/7. 1978.
10. Rett for g.nr. 143, b.nr. 141 til å bruke bryggen og vegen på b.nr. 184, slik som fastsatt i erklæring tinglyst på b.nr. 8 den 13/5. 1980.
11. Rett for g.nr. 143, b.nr. 176 til å bruke vegen på b.nr. 184 som atkomstvei til b.nr. 176.

s.2

12. Rett for g.nr. 143, b.nr. 177, 178, 179, 180, 181, 182, og 183 til å bruke veggen og bryggen på b.nr. 184.

ERKLÆRING

om sletting av heftelser på g.nr. 143, b.nr. 8 i Kvinnherad.

.....
Følgende heftelser på g.nr. 143, b.nr. 8 i Kvinnherad bes slettet:

1. Rett for g.nr. 143, b.nr. 40 til å bruke brygge og veg, jf. skylddeling tinglyst 2/12. 1928.
2. Rett for g.nr. 143, b.nr. 42 til å bruke brygge og veg, jf. skylddeling tinglyst 2/12. 1928.
3. Vegrett for g.nr. 143, b.nr. 140, jf. skylddeling tinglyst 19/7. 1978.
4. Rett for g.nr. 143, b.nr. 141 til å bruke brygge og veg, jf. erklæring tinglyst 13/5. 1980.

ERKLÆRING

om sletting av heftelse på g.nr. 143, b.nr. 183 i Kvinnherad.

.....
Som følge av grenseregulering hvoretter bryggen på b.nr. 183 er innlemmet i b.nr. 184, bes følgende heftelse på b.nr. 183 slettet:

Rett for g.nr. 143, b.nr. 42 til å ha båt liggende ytterst på sydsiden av Prestebryggja.

.....
Underskrifter:

Som eiere av g.nr. 143, b.nr. 8, 42, 140, 183 og 184:

 Per Hoelfeldt Lund

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1979/7002/49
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 12:43

Side 1 av 4

Prt.koll

side

J. nr. 170/78

DAGBOKFØRT

08.AUG79 07002

SØRENSKRIVAREN I
SUNNHORDLAND

Kvinnherad Kommune

MÅLEBREV

Utfærdet av oppmålingssjefen etter kart og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Undarheim (eiged. navn), gr. nr. 143 br. nr. 8

Parsellen har fått br. nr. 141 (fyllest ut av tinglysingsdomaren)

Parsellen har fått namnet Kalvatrø m. Katholm gate/veg nr. _____
(fyllest evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 79 den 13. juni vart det etter Bygningslov av 18. juni 1965, kapittel VIII, og føresegner for kart- og oppmålingsforretninger, halde kart- og oppmålingsforretning over

Forretninga er kravd av Johan Hoelfeldt Lund

som har grunnboksheimel til eiendomen

Forretninga vart administrert av Avdl. Johannes Hus

med kartvitne Tor Omvik og Trygve Nes

Ved forretningen møtte: For seljar skogreisingsleiar Lars Anuglen og kjøpar skogforvalter Jacob Lund. Oppmålingsvesenet la fram målebrev over dei tilstøytande eigedomar Innfartsvegen I (143/117) og Innfartsvegen II (143/118) tinglyst 24.08.67. Ellers grensar parsellen til hovudbruket slik at andre var det ikkje turvande å varsle.

For Kalvatrø vart grensa oppgått og dei nye grensemerker (B-C-D og E) vart utsett. Katholm var ein samd om ikkje trong målast då denne er klart avgrensa av sjø på alle kantar og vert å ta inn på målebrevet slik den kjem fram på kartverket i M=1:1000 for området.

Grenser Kalvatrø:

Grensepunkta er koordinatbestemte.

Mot	ANA	g	Gnr.	143,	Bnr.	8	lina	A-B	er	88,84	m
"	SSA	"	"	"	"	"	"	B-C	"	56,27	m
"	syd	"	"	"	"	"	"	C-D	"	26,81	m
"	SSV	"	"	"	"	"	"	D-E	"	25,53	m
"	VNV	"	"	"	"	"	"	E-F	"	102,96	m
"	VNV	"	"	"	"	117	"	F-G	"	13,90	m
"	NNA	"	"	"	"	118	"	G-A	"	16,50	m

Grense Katholm: Denne delen av parsellen omfattar heile holmen Katholm, slik den viser på vedhefta kart. Stranda utanfor holmen høyrer til så langt ut som privat eigedomsrett går. Koordinatar går fram av vedhefta kart.

Areal: Kalvatrø: 4.925,06 m²
 Katholm: 2.280,- m²
7.205,06 m²

Arealet av Katholm er planimetrert frå kart i M=1:1000.

Gjerdeplikt: Parsellen får gjerdeplikt i beskriven grenseline såleis A-B-C-D-E-F. (F-G-A er tillagt tilstøytande eigedom)

Vegrett: Veg til parsellen som no over Innfartsvegen II 143/118. (Retten beskriven i skjønn halde over 143/118.)

Vassrett: Parsellen har rett til framføring av vassleidning over hovudbruket og rett og plikt til å utføra turvande vedlikehald av denne.

Kloakkavløp: Om turvande er det rett for parsellen til å plassera septiktank med avløp på hovudbruket etter nærare avtala plassering og trase.

Forretninga slutt.

Godkjent:

[Signature]
 eigar av 143/8

Ein vitnar at denne utskrifta er i samsvar med det som kom fram under kart- og skyldskifteforretningen.

[Signature]
 avdl.

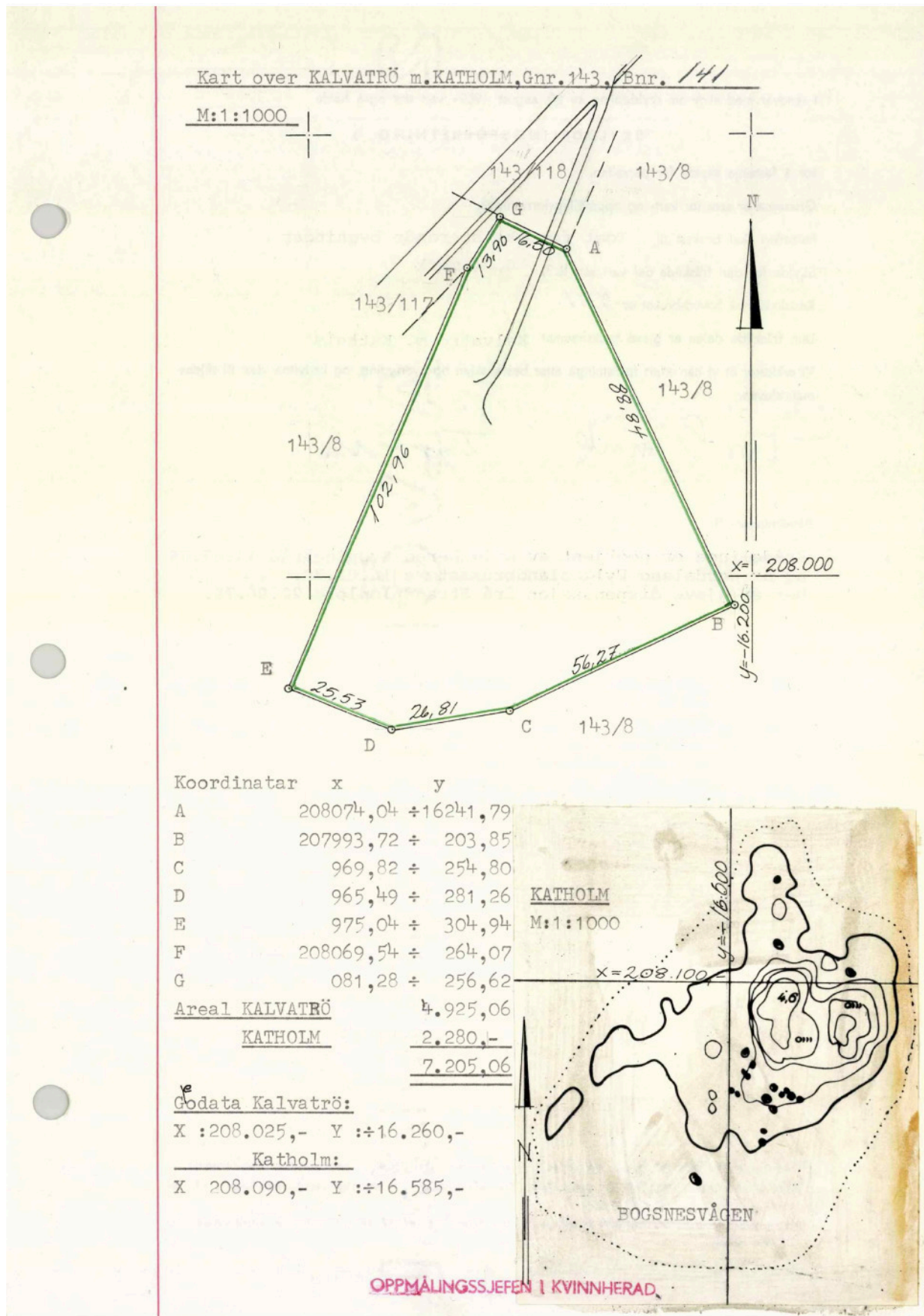
[Signature]
 oppm.sjef

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1979/7002/49
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 12:43

Side 3 av 4



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

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsetje skylda for parsellen.

Grensene er som for kart- og oppmålingsforretninga.

Parsellen skal brukast til Tomt for eksisterande bygningar

Skylda for den fråskilde del vart sett til ²⁾ 0,04 mark

Restskylda på hovud-bruket er 7.51

Den fråskilde delen er gjeve bruksnamnet Kalvatrø m. Katholm

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

Tor O. Mink *Tingve Als*

Påteikningar: ³⁾

Frådelinga er godkjent av Kvinnherad Bygningsråd 18.05.78
og av Hordaland Fylkeslandbruksstyre 16.03.78.

Det er gjeve dispensasjon frå Strandplanlova 22.06.78.

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

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

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

ONARHEIMSVEGEN 142

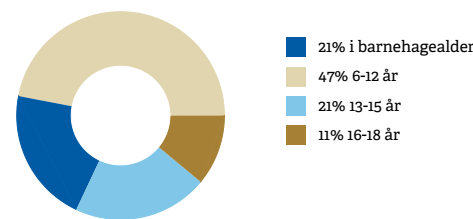
OFFENTLIG TRANSPORT

Stabburshaugen Linje 760, 762, 791	9 min 0.8 km
Stord Lufthavn Sørstokken	2 t 31 min
Bergen Flesland	3 t 22 min

SKOLER

Undarheim skule (1-7 kl.) 190 elever, 14 klasser	4 min 1.9 km
Husnes ungdomsskule (8-10 kl.) 239 elever, 20 klasser	4 min 2.1 km
Kvinnherad vidaregåande skule 450 elever	5 min 2.4 km

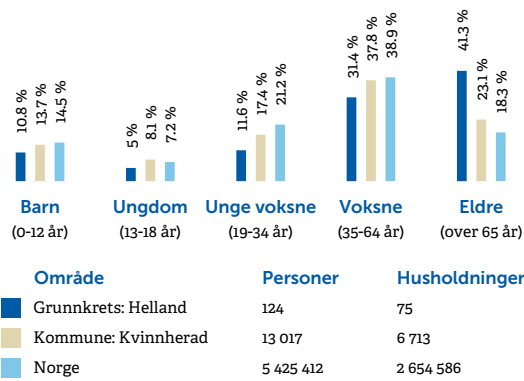
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Undarheim barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 1.9 km
Myrane barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 2 km
Sunde barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 5.7 km

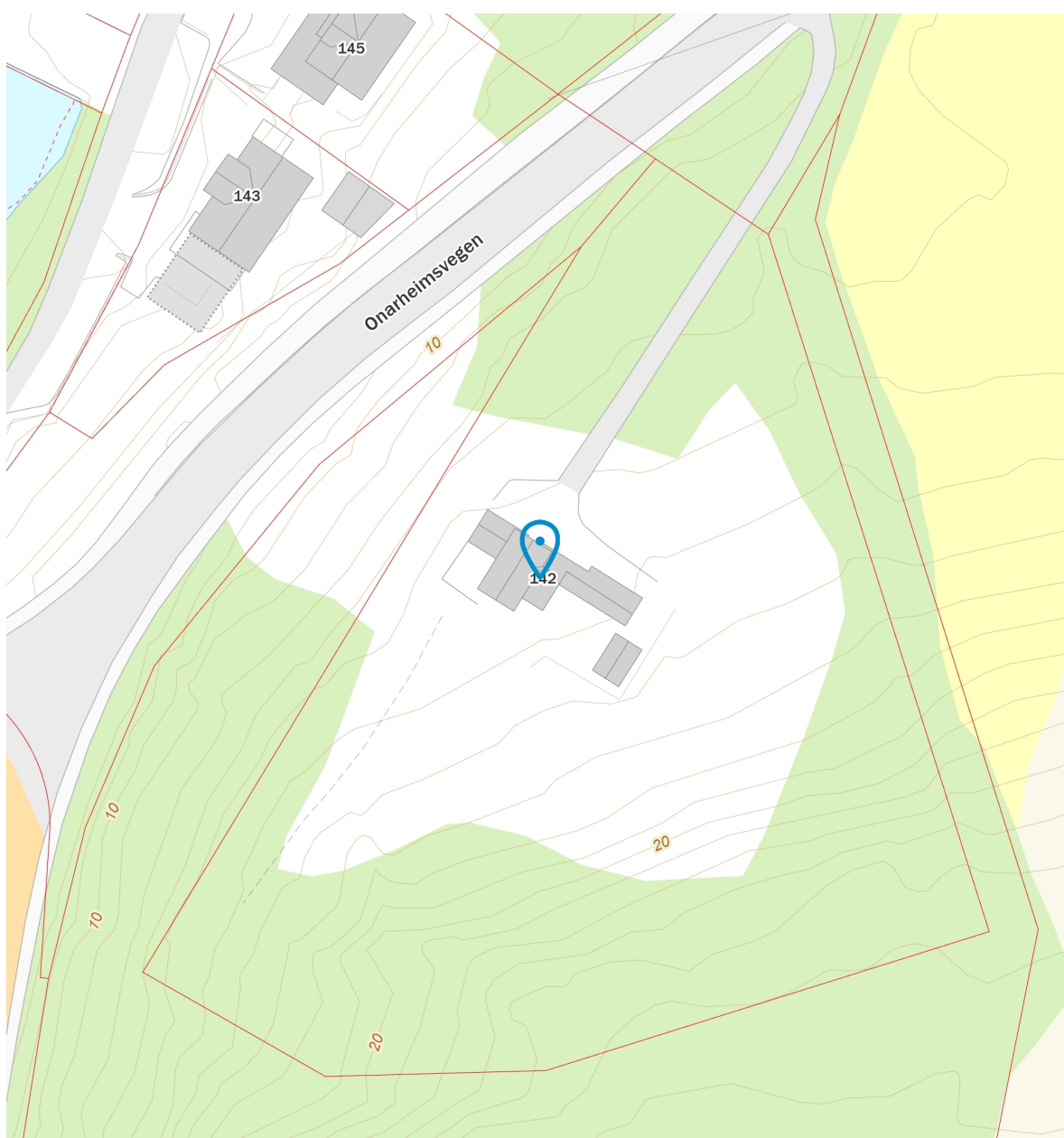
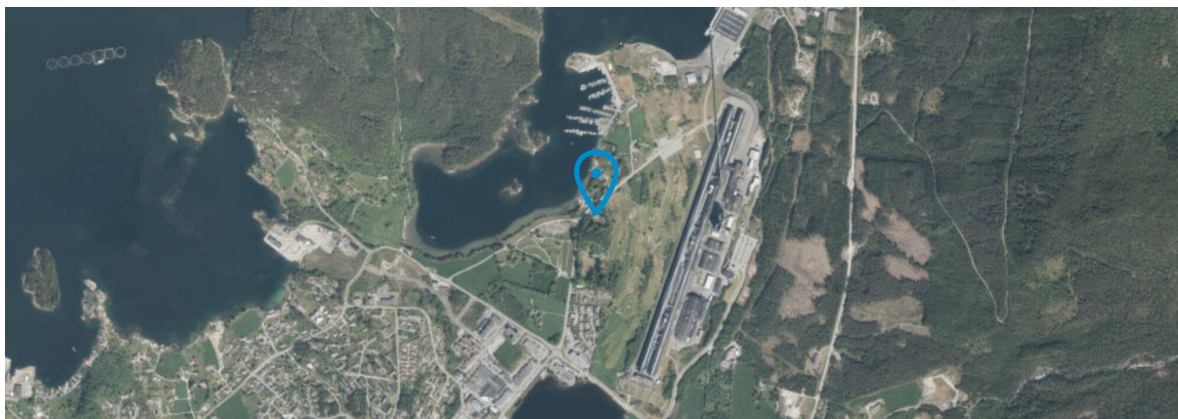
DAGLIGVARE

Rema 1000 Husnes	10 min
Spar Husnes PostNord	13 min 1.1 km

SPORT

Idrettsparken - Sørål Ballspill, fotball, sandvolleyball	5 min 0.5 km
Undarheim skule Aktivitetshall, ballspill	3 min 1.8 km
Trim X Husnes	15 min

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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: 2708260097 / Sjur Røtnes Nielsen, tlf. 41304152

Onarheimsvegen 142, 5460 Husnes

Gnr. 143, bnr. 141 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.

